

DIPLOMPRÜFUNGSFALL

Verfassungsrecht einschließlich Allgemeiner Staatslehre und Verfassungslehre

„Grundverkehr“

I. Frau Roberta Fink ist Landwirtin in Blumfeld in Tirol und braucht für ihre wachsende Ziegenherde neues Weideland. Nachdem sie sich mit ihrem Nachbarn, dem Bauern Wendelin Horst, über den Kauf eines ca 1ha großen Grundstückes geeinigt hat, unterzeichnen die beiden im April 2004 einen entsprechenden Kaufvertrag. Es vergehen über drei Jahre, in denen die Ziegen zufrieden das Grundstück begrasen, bis Frau Fink im Sommer 2007 darauf angesprochen wird, ob sie den Kauf denn auch grundverkehrsbehördlich genehmigen habe lassen. Sie informiert sich daraufhin und erfährt, dass der Kauf eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes – um ein solches handelt es sich beim gegenständlichen Grundstück – nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz (TGVG) erstens der Bezirksverwaltungsbehörde gemäß § 23 Abs 1 TGVG anzuzeigen ist und zweitens eine Genehmigung der Grundverkehrsbehörde braucht. Frau Fink bringt sogleich eine vollständige Anzeige und einen Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Eigentumserwerbes am besagten Grundstück durch den zwischen ihr und Herrn Horst im April 2004 geschlossenen Kaufvertrag ein.

II. Mit Bescheid vom 17.9.2007 weist die zuständige Behörde erster Instanz diesen Antrag mit der Begründung als unzulässig zurück, dass im Hinblick auf § 31 Abs 2 TGVG ein bereits unwirksam gewordenes Rechtsgeschäft vorliege, da es zu spät angezeigt worden sei. Frau Fink will das nicht glauben und wendet sich an einen Rechtsanwalt. Beim Studium des Aktes erinnert sich dieser an ein aktuelles Urteil des EuGH zu einer mittlerweile aufgehobenen Bestimmung des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes, die ebenfalls die Unwirksamkeit eines Rechtsgeschäftes im Falle der nicht fristgerechten Anzeige des Rechtsgeschäftes bei der Grundverkehrsbehörde vorgesehen hatte. Sogleich liest er im Urteil des EuGH (Rs Burtscher/Stauderer) Folgendes nach:

"54 Eine solche Sanktion [rückwirkende Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes bei nicht fristgerechter Anzeige] steht jedoch in keinem angemessenen Verhältnis zu den im vorliegenden Fall angestrebten Zielen des Allgemeininteresses.

55 Sie wird nämlich automatisch im Anschluss an das bloße Versäumnis der Frist zur Abgabe der geforderten Erklärung ohne Rücksicht auf die Gründe für die Verspätung bei deren Abgabe verhängt. [...]

56 Außerdem stellt eine solche Sanktion eine den Willen der Parteien zum Ausdruck bringende Vereinbarung grundlegend in Frage, ohne dass sie mit dem Verstoß gegen geltende materielle Bestimmungen begründet wäre, und kann daher nicht den für den Bereich des Grunderwerbs besonders bedeutenden Erfordernissen der Rechtssicherheit entsprechen. Der Umstand, dass die Frist, wie die Kommission ausführt, 'großzügig bemessen' ist, ist demnach kein ausreichender Grund für die Annahme, dass diese Sanktion in einem angemessenen Verhältnis zu den verfolgten Zielen stehe.

57 [...]

58 [...]

59 Eine Sanktion wie die im Ausgangsverfahren in Rede stehende [rückwirkende Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes bei nicht fristgerechter Anzeige] kann ...hingenommen werden, wenn gegen im betreffenden Recht festgelegte materiell-rechtliche Bestimmungen verstoßen wird, was von der zuständigen Behörde im Hinblick auf die Gesamtumstände des Falles ordnungsgemäß festzustellen ist. Doch ist eine solche Maßnahme insoweit zu einschneidend, als sie an eine verspätete Abgabe der Erklärung automatische Konsequenzen knüpft, die es der genannten Behörde verbieten, zu prüfen, ob das Erwerbsvorhaben inhaltlich mit dem geltenden Planungsrecht im Einklang steht.

60 Die verspätete Abgabe einer Erklärung könnte mit anderen, in ihren Wirkungen weniger weitgehenden Maßnahmen wie etwa Geldbußen geahndet werden. [...] Ebenso könnte ins Auge gefasst werden, es dem Antragsteller zu ermöglichen, die Gründe für die Verspätung zu erläutern, oder der zuständigen Behörde, insbesondere dann, wenn Rechte Dritter nicht betroffen sind, die Möglichkeit einzuräumen, unter bestimmten Voraussetzungen auch eine verspätete Erklärung anzunehmen oder wiederum unter bestimmten Voraussetzungen die Gültigkeit der Vereinbarung aufrechtzuerhalten.

61 Eine Sanktion wie die im Ausgangsverfahren in Rede stehende kann daher nicht als unerlässlich angesehen werden, um die Einhaltung der Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung über den Erwerb sicherzustellen und das vom VGVG [Vorarlberger Grundverkehrsgesetz] angestrebte, im Allgemeininteresse liegende Ziel zu erreichen.

62 Daher ist dem vorlegenden Gericht zu antworten, dass Artikel 56 Absatz 1 EG [Kapitalfreiheit] der Anwendung einer nationalen Regelung wie dem VGVG entgegensteht,

wonach die bloße verspätete Abgabe der geforderten Erklärung über den Erwerb zur rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Grundverkehrsgeschäfts führt."

III. Mit Hinweis auf dieses Urteil des EuGH erhebt Frau Fink Berufung gegen den Zurückweisungsbescheid und verlangt neuerlich die Genehmigung des Rechtsgeschäftes. Doch für den Vorsitzenden der Landes-Grundverkehrskommission ist die Rechtslage dermaßen eindeutig, dass er mit Bescheid vom 31.12.2007 die Berufung ohne Durchführung einer Verhandlung im Namen der Landes-Grundverkehrskommission als unbegründet abweist. In der Bescheidbegründung stützt er sich auf die Ausführungen der erstinstanzlichen Behörde und führt zum Urteil des EuGH zusätzlich noch folgendes aus: Die beiden Fälle seien nicht vergleichbar, da es sich im Zusammenhang mit dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz um ein Rechtsgeschäft zwischen einem Österreicher und einem nicht-österreichischen EU-Bürger gehandelt habe und deshalb Gemeinschaftsrecht anzuwenden gewesen wäre; im gegenständlichen Fall hingegen liege ein rein innerstaatlichen Sachverhalt vor. Dieser Bescheid wird Frau Fink am 3.1.2008 zugestellt.

Aufgabenstellung:

1. Analysieren Sie den Fall aus verfassungsrechtlicher Sicht. Warum ist der Grundverkehr eine Landeskompetenz?
2. Verfassen Sie für Frau Fink das zweckentsprechende Rechtsmittel an den VfGH! (Sie dürfen dabei auf den/die entsprechenden Abschnitt(e) in Ihrer Analyse verweisen, der/die für das Rechtsmittel relevant ist/sind.)

Aus dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 – TGVG (LGBl 1996/61 idF 2005/85):

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Dieses Gesetz gilt für den Erwerb von Rechten
- a) an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken,
 - b) an Baugrundstücken und
 - c) an sonstigen Grundstücken, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist.
- (2) ...

§ 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)–h)....
- (2)...

§ 6 Genehmigungsvoraussetzungen

- (1) Die Genehmigung nach § 4 darf nur erteilt werden, wenn
- a) der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht,
 - b) gewährleistet ist, dass die erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke vom Erwerber selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden; dieses Erfordernis gilt nicht, wenn...(…)
 - c) der Erwerber, in den Fällen der lit. b Z. 2 und 3 die für den landwirtschaftlichen Betrieb der Gesellschaft, Privatstiftung oder Genossenschaft tätige Person bzw. der Pächter oder Fruchtnießer, über die für die Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse verfügt und
 - d) der Erwerber erklärt, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll.
- (2)-(9)...

§ 23 Anzeigepflicht

- (1) Jedes Rechtsgeschäft und jeder Rechtsvorgang, das (der) nach den §§ 4, 9 und 12 Abs. 1 der Genehmigungspflicht bzw. der Erklärungspflicht unterliegt, ist vom Rechtserwerber binnen acht Wochen nach Abschluss des betreffenden Rechtsgeschäftes oder Rechtsvorganges der Bezirksverwaltungsbehörde, in deren Sprengel das betreffende Grundstück liegt, schriftlich anzuzeigen; [...]
- (2)-(3)...

§ 25 Erteilung der Genehmigung

- (1) Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung für den angezeigten Rechtserwerb an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück oder durch einen Ausländer vor, so hat die Grundverkehrsbehörde mit schriftlichem Bescheid die Genehmigung zu erteilen.
- (2)-(3)

§ 26 Grundverkehrsbehörden

- (1) Grundverkehrsbehörde erster Instanz ist hinsichtlich der land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke die Bezirks- Grundverkehrskommission (§ 27), hinsichtlich der Baugrundstücke und der sonstigen Grundstücke die Bezirksverwaltungsbehörde. (...)
- (2) Grundverkehrsbehörde zweiter Instanz ist die Landes- Grundverkehrskommission.

§ 28 Landes- Grundverkehrskommission

- (1) Beim Amt der Tiroler Landesregierung ist die Landes- Grundverkehrskommission einzurichten. Sie besteht
- a) hinsichtlich der Baugrundstücke und der sonstigen Grundstücke aus

1. einem rechtskundigen Bediensteten des Amtes der Tiroler Landesregierung als Vorsitzendem,
 2. einem Mitglied aus dem Richterstand und
 3. einem rechtskundigen Bediensteten des Amtes der Tiroler Landesregierung als Berichterstatter;
- b) hinsichtlich der land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke aus
1. den Mitgliedern nach lit. a Z. 1 und 2, wobei der Vorsitzende gleichzeitig Berichterstatter ist, und
 2. einem Bediensteten des Amtes der Tiroler Landesregierung mit besonderen Fachkenntnissen auf dem Gebiet der Landwirtschaft.
- (2)-(4)...
- (5) Die Landes-Grundverkehrskommission ist beschlussfähig, wenn alle Mitglieder anwesend sind. Sie fasst ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Stimmenthaltung gilt als Ablehnung.
- (6) Wenn die Berufung nicht zurückzuweisen ist oder nicht bereits aus der Aktenlage ersichtlich ist, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben ist, hat die Landes- Grundverkehrskommission eine öffentliche mündliche Verhandlung anzuberaumen. Eine Verhandlung kann unterbleiben, wenn alle Parteien ausdrücklich darauf verzichten. Eine Verhandlung kann weiters unterbleiben, wenn einer Berufung Folge gegeben wird, dies nicht dem Antrag einer anderen Partei entgegensteht und auch sonst nicht Rechte Dritter berührt werden.
- (7) Die Mitglieder der Landes-Grundverkehrskommission sind bei der Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden. Ihre Bescheide unterliegen nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungsweg. Gegen Bescheide der Landes- Grundverkehrskommission, die Rechtserwerbe an Baugrundstücken betreffen, ist Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zulässig.

§ 31 Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung.

- (1)...
- (2) Wird für einen Rechtserwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder Bestätigung versagt oder wird nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Ablauf der im § 23 Abs. 1 festgelegten Frist das Rechtsgeschäft oder der Rechtsvorgang der Grundverkehrsbehörde nach § 23 angezeigt, so wird das Rechtsgeschäft bzw. der Rechtsvorgang rückwirkend rechtsunwirksam.

Aus dem Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaften – EGV

„KAPITEL 4 DER KAPITAL- UND ZAHLUNGSVERKEHR Artikel 56

- (1) Im Rahmen der Bestimmungen dieses Kapitels sind alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und dritten Ländern verboten.
- (2) *Im Rahmen der Bestimmungen dieses Kapitels sind alle Beschränkungen des Zahlungsverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und dritten Ländern verboten.*

Lösungsansatz:

Der Fall *basiert* auf der Entscheidung des [VfGH vom 1.10.2007, G237/06](#). Lösungsansätze können aus dieser Entscheidung entnommen werden, Sachverhalt und Rechtsfragen sind naturgemäß *nicht vollkommen ident* mit dem vorliegenden Fall.