



Begutachtung zum Entwurf der Novelle 2005 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996

1. Ausgangslage

In der Rechtssache C-452/01 der Margarethe Ospelt und Schlössle Weißenberg Familienstiftung hat der Europäische Gerichtshof mit Urteil vom 23. September 2003 grundlegende Aussagen über die Zulässigkeit von Selbstbewirtschaftung und Residenzverpflichtung im Verhältnis zur Kapitalverkehrsfreiheit getätigt. Der Österreichische Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis G79-81/04-13 vom 15. Dezember 2004 die zentralen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetz über die Selbstbewirtschaftung und Residenzverpflichtung als verfassungswidrig aufgehoben.

2. Zur Neuregelung in § 6 (Genehmigungsvoraussetzungen)

Die Bestimmung über die Selbstbewirtschaftung im bisherigen § 6 Abs. 1 lit. b des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, die durch das zitierte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes als verfassungswidrig aufgehoben wurde, bleibt textlich bis auf das Wort „grundsätzlich“ im Entwurf unverändert und wird lediglich durch die drei Ausnahmen ergänzt, nämlich den Erwerb von weiteren Miteigentumsanteilen durch einen Miteigentümer, der Einbringung der Grundstücke in eine Gesellschaft als Sacheinlage und der Widmung der Grundstücke als Vermögen einer Privatstiftung. Bei den drei Ausnahmefällen muss überdies die ordentliche Bewirtschaftung sichergestellt sein.

Es ist offensichtlich, dass die Novellierung weder gemeinschaftsrechtskonform noch verfassungskonform ist. Es muss hier erinnert werden, dass das Europarecht das innerstaatliche Recht überlagert. Europarecht gilt auch, wenn innerstaatliche Bestimmungen dem Europarecht widersprechen sollten. Zur Wirksamkeit von Europarecht ist eine Umsetzung nicht erforderlich, es überlagert auch insbesondere dem Europarecht widersprechende Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes.



Der freie Kapitalverkehr schützt Direktinvestitionen. Direktinvestitionen sind Investitionen jeder Art durch natürliche Personen, Handels-, Industrie- oder Finanzunternehmen zur Schaffung oder Aufrechterhaltung dauernder oder direkter Beziehung zwischen denjenigen, die die Mittel bereit stellen und den Unternehmern oder Unternehmen, für die die Mittel zum Zwecke einer wirtschaftlichen Tätigkeit bestimmt sind. Der Begriff der Direktinvestition ist also im weitesten Sinne gemeint. Nach der erwähnten Nomenklatur umfasst der Begriff Immobilieninvestitionen den Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie den Bau von Gebäuden zu Erwerbszwecken oder persönlichen Zwecken durch Privatpersonen. Wenn nunmehr in der Novelle nur die Widmung des betreffenden Grundstückes als Vermögen einer Privatstiftung und zwei weitere Ausnahmefälle zugelassen werden, wird damit nicht nur gegen die Kapitalverkehrsfreiheit verstoßen, sondern auch gegen das zitierte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes. Es ist logisch, dass die Sachverhalte der drei Anlassfälle, die zur Aufhebung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes in seinem zentralen Punkten führten, nach einer Novelle genehmigungsfähig sein müssten. Dem ist aber nicht so. Alle drei Anlassfälle des Verfassungsgerichtshofes sind nach der vorgesehenen Novelle nicht genehmigungsfähig, weil bei allen drei Fällen keine der in der Novelle normierten drei Ausnahmen gegeben sind.

3. Zur europarechtlichen Seite sei Folgendes ausgeführt.

Der Verfassungsgerichtshof hat in dem zitierten Erkenntnis selbst unzweifelhaft festgestellt, dass in den drei genannten Anlassfällen, wenn diese EU-Ausländer betroffen hätten, diese aufgrund EU-Rechtes (Kapitalverkehrsfreiheit) genehmigt hätten werden müssen. Er hat diesbezüglich genau Bezug genommen auf das Urteil Ospelt des Europäischen Gerichtshofes. Ausgangslage war auch, dass der Verfassungsgerichtshof davon ausgegangen ist, dass nach dem derzeit geltenden Tiroler Grundverkehrsrecht beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken der Rechtserwerb sämtlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 Tiroler Grundverkehrsgesetz entsprechen müsse, um genehmigt werden zu können. Zentrale Säulen des § 6 sind die Selbstbewirtschaftung und die Residenzverpflichtung.

Dazu hat der Verfassungsgerichtshof ausdrücklich ausgeführt:

Dies dürfte aber beim Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken mit rein innerstaatlichem Sachverhalt dazu führen, dass selbst dann, wenn der Erwerber erklärt, dass die fachgemäße Bewirtschaftung durch einen Dritten (wie in dem zu B2149/00 und B170/02 protokollierten Verfahren) gesichert ist und auch der Veräußerer das landwirtschaftliche Grundstück nicht selbst bewirtschaftet hat, in jedem Fall die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen ist; auch beim Erwerb von forstwirtschaftlichen Grundstücken dürfte mangels Selbstbewirtschaftung bei gesicherter Bewirtschaftung durch einen Dritten die Genehmigung in jedem Fall zu versagen sein. Dies unabhängig davon, ob der Erwerber eine natürliche Person oder eine Gesellschaft ist.

Damit hat der Verfassungsgerichtshof klar zum Ausdruck gebracht, dass das Urteil Ospelt des Europäischen Gerichtshofes von ihm so ausgelegt wird, dass die genannten drei Anlassfälle, wenn sie EU-Ausländer betroffen hätten, durch EU-Recht geschützt wären und somit die Genehmigung erteilt werden hätte müssen. Aufgrund des Verbotes der Inländerdiskriminierung vertrat der Verfassungsgerichtshof deshalb die Ansicht, dass diese genannten drei Fälle jedenfalls zu genehmigen sind, weil unter Stützung auf die Kapitalverkehrsfreiheit EU-Ausländer diesbezüglich die Genehmigung erlangen würden.

Der Verfassungsgerichtshof hat weiters Folgendes ausgeführt.

Besteht aber beim Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug, dürfte aufgrund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechts jedenfalls wegen mangelnder Selbstbewirtschaftung bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (bei landwirtschaftlichen Grundstücken auch mangels Residenz) die Genehmigung des Erwerbes nicht versagt werden. Dies dürfte dazu führen, dass bei Sachverhalten ohne Gemeinschaftsbezug (wie sie in

den vorliegenden Beschwerden gegeben sind) beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zur Erlangung der konstitutiven grundverkehrsbehördlichen Genehmigung strengere Voraussetzungen erfüllt werden müssen und daher in vielen Fällen, im Gegensatz zu Sachverhalten bei denen ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug besteht, der Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke aufgrund der in Prüfung gezogenen Bestimmungen überhaupt nicht möglich sein dürfte (siehe Fuith „Der Österreichische Grundverkehr in der Europäischen Union“, ZUV 2 96, 12, 16).

Der Gesetzgeber des Landes Tirol (Landtag) ist an die Auslegung des Verfassungsgerichtshofes gebunden. Er sollte sich nicht über die Rechtsmeinung des Verfassungsgerichtshofes hinweg setzen. Eine solche Vorgangsweise könnte sowohl die Staatshaftung als auch die Amtshaftung auslösen. Von einer entschuldbaren Fehlleistung des Gesetzgebers kann nicht gesprochen werden. Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes sind umzusetzen. Dem Landtag ist es deshalb verwehrt, von Selbstbewirtschaftung und Residenz nur im Falle der drei Ausnahmetatbestände Abstand zu nehmen.

Der Verfassungsgerichtshof hat Europarecht richtig interpretiert. Er hat den Begriff der „betroffenen Anleger“ (RZ 48) richtigerweise im Sinne der Nomenklatur der Kapitalverkehrsfreiheit bestimmt, welche auch natürliche Personen schützt und auch den Erwerb durch juristische Personen, selbstverständlich über den Fall der Sacheinlage in eine Gesellschaft und der Widmung als Vermögen einer Privatstiftung hinaus. Schlichtweg die gesamte Nomenklatur des Kapitalverkehrs ist erfasst. Berechtig sind unterschiedslos natürliche und juristische Personen. Der in Randziffer 50 ausgeführte Kapitalverkehr umfasst, wie der Verfassungsgerichtshof zutreffend ausführt, nicht nur die Widmung von Grundstücken als Stiftungsvermögen einer Privatstiftung.

In Randziffer 53 des Urteiles des Europäischen Gerichtshofes wird darauf hingewiesen, dass dann, wenn andere Personen als Landwirte Grundstücke erwerben und zwar Landwirte die auf dem betreffenden Grundstück wohnen, die Kapitalverkehrsfreiheit gebietet, dass der Rechtserwerb durch diese Nicht-Landwirte genehmigt wird, wenn die ordentliche Bewirtschaftung der Grundstücke gesichert ist.

Eine europarechtskonforme und innerstaatlich verfassungskonforme Fassung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes kann somit nur dadurch herbeigeführt werden, dass der Begriff der Selbstbewirtschaftung durch die „ordentliche Bewirtschaftung“, wie bereits vor mehreren Jahren durch Herrn Landeshauptmannstellvertreter Ferdinand Eberle vorgeschlagen wurde, aber dann aus politischen Gründen nicht realisiert wurde, ersetzt wird.

Zu bemerken ist, dass die in den erläuternden Bemerkungen als „Übertragung“ getarnte Streichung der Ausnahme von der Genehmigungspflicht nach § 5 Abs. 1 lit. c (Übertragung des gesamten landwirtschaftlichen Besitzes innerhalb der Familie), einen ganz erheblichen Verwaltungsmehraufwand nach sich zieht und ebenfalls gegen Europarecht, als auch gegen das zitierte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes verstößt. Entgegen den Ausführungen im Abschnitt B der erläuternden Bemerkungen, wonach aus der Vollziehung des neuen § 6 Abs. 6 kein erheblicher Verwaltungsmehraufwand sich ergeben würde, muss dieser Ansicht aus der Sicht der Praxis entgegen getreten werden. Dieser Ausnahmetatbestand wird sehr oft in Anspruch genommen. Dadurch, dass er gestrichen wird, ist ein beträchtlicher Mehraufwand gegeben, da nunmehr auch die Übertragung von Anteilen landwirtschaftlichen Besitzes innerhalb des Familienkreises genehmigungspflichtig ist. Die Sicherstellung der ordentlichen Bewirtschaftung in diesem Zusammenhang kann, wie bereits ausgeführt, durch den Ersatz der Bestimmung der Selbstwirtschaft durch den Begriff der ordentlichen Bewirtschaftung erfolgen.

Zusammenfassend muss gesagt werden, dass die geplante Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz in keiner Weise Europarecht und Österreichisches Verfassungsrecht umsetzt. Bei dieser geplanten Novelle drängt sich der Satz auf: „Der Zweck heiligt die Mittel“.

Innsbruck, 27. Juli 2005
Für den Ausschuss der Tiroler Rechtsanwaltskammer
Der Präsident

Dr. Georg SANTER