

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

E 2269/2023-16

20. September 2024

BESCHLUSS

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz des Präsidenten
DDr. Christoph GRABENWARTER,

in Anwesenheit der Vizepräsidentin
Dr. Verena MADNER

und der Mitglieder

Dr. Markus ACHATZ,
Dr. Sieglinde GAHLEITNER,
Dr. Andreas HAUER,
Dr. Christoph HERBST,
Dr. Michael HOLOUBEK,
Dr. Helmut HÖRTENHUBER,
Dr. Claudia KAHR,
Dr. Georg LIENBACHER,
Dr. Michael MAYRHOFER,
Dr. Michael RAMI und
Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

sowie des Ersatzmitgliedes
Dr. Angela JULCHER

als Stimmführer, im Beisein des verfassungsrechtlichen Mitarbeiters
Mag. Michael RAAB
als Schriftführer,

in der Beschwerdesache des ***, vertreten durch die HSP Rechtsanwälte GmbH, Gonzagagasse 4, 1010 Wien, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 7. Juni 2023, Z LVwG-552548/5/KLe/HK, in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung beschlossen:

- I. Gemäß Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. b B-VG wird die Verfassungsmäßigkeit des § 7 des Landesgesetzes vom 7. Juli 1994 über den Verkehr mit Grundstücken (Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 – Oö. GVG 1994), LGBl. Nr. 88/1994, idF LGBl. Nr. 85/2002 von Amts wegen geprüft.
- II. Das Beschwerdeverfahren wird nach Fällung der Entscheidung im Gesetzesprüfungsverfahren fortgesetzt werden.

Begründung

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Der Beschwerdeführer ist auf Grund eines Einantwortungsbeschlusses des Bezirksgerichtes Bad Ischl vom 7. September 2020 außerbücherlicher Miteigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes von 85/20.000 Anteilen an einer näher bezeichneten Liegenschaft in Lindau. Die Tante des Beschwerdeführers hat ihm und seinem Bruder ihre Anteile an der Liegenschaft jeweils zur Hälfte vererbt. 1
2. Der Beschwerdeführer beabsichtigte, mit Kaufvertrag vom 4. Mai 2021 bzw. 6. Mai 2021 die Hälfteanteile seines Bruders zu erwerben. 2
3. Mit Eingabe vom 18. Juni 2021 beantragte der Beschwerdeführer die Erlassung eines Feststellungsbescheides für den Rechtserwerb an 85/20.000 Anteilen an näher bezeichneter Liegenschaft in Lindau auf Grund des Kaufvertrages vom 4. Mai 2021 bzw. 6. Mai 2021. Darin begehrte er die Feststellung, dass das Rechtsgeschäft einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nicht bedürfe; in eventu möge die Behörde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich bei diesem Rechtsgeschäft um die 3

Zusammenziehung der Hälfteanteile (Erbantritt gemäß Einantwortungsbeschluss) handle.

4. Mit Bescheid vom 10. Jänner 2023 stellte die zuständige Behörde fest, dass eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich sei. Gegen diesen Bescheid wurde kein Rechtsmittel erhoben. Er ist rechtskräftig geworden. 4

5. Mit Bescheid vom 15. Februar 2023 versagte die Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den Kaufvertrag auf Grund des Eventualantrages des Beschwerdeführers, den dieser wegen des rechtskräftigen Bescheides, dass eine Genehmigungspflicht bestehe, gestellt hat. Begründend wurde ausgeführt, dass die Ausnahmetatbestände im Sinne des § 7 Abs. 2 und 3 Oö. GVG 1994 nicht vorlägen. 5

6. Die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde wies das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Erkenntnis vom 7. Juni 2023 als unbegründet ab. 6

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich stellte zunächst fest, dass der Beschwerdeführer seinen Hauptwohnsitz in Wien habe. Es sei kein Ausnahmetatbestand nach § 7 Abs. 2 Oö. GVG 1994 verwirklicht. Er beabsichtige, in der Wohnung ungefähr fünf Mal im Jahr für eine Nacht zu bleiben. Es sei nicht geplant, dort einen Wohnsitz im Sinne des Meldegesetzes zu begründen. Ebenso sei die Behauptung, dass auf Grund der geringen Größe der Wohnung kein Hauptwohnsitz begründet werden könne, eine Schutzbehauptung, weil die Erblasserin laut Zentralem Melderegister (ZMR) vom 6. Mai 2014 bis 7. März 2020 mit Hauptwohnsitz dort gemeldet gewesen sei. Es handle sich somit um einen Freizeitwohnsitz im Sinne des Oö. GVG 1994, weil sich der Beschwerdeführer in dieser Wohnung in der Absicht niederlasse, sie nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs, sondern nur zeitweilig zu Erholungszwecken zu verwenden. 7

Der Verkäufer (der Bruder des Beschwerdeführers) sei in den letzten zehn Jahren nicht Eigentümer der Wohnung gewesen und die Wohnung sei auch nicht in den letzten fünf Jahren als Freizeitwohnsitz genutzt worden. 8

Weiters sei ein Überhang an Nebenwohnsitzen (gemeint sind Freizeitwohnsitze) im Siedlungsbereich gegeben, und das Gebiet sei als Vorbehaltsgebiet im Sinne 9

der OÖ Vorbehaltsgebiete-Verordnung und dem Oö. GVG 1994 anzusehen. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich argumentiert insbesondere, dass der Erwerb durch den Beschwerdeführer den Planungszielen bzw. der angestrebten Ortsentwicklung in soziokultureller, strukturpolitischer, wirtschaftspolitischer und gesellschaftspolitischer Sicht widerspreche, weil im unmittelbaren örtlichen Bereich ein Überhang an Nebenwohnsitzen (gemeint sind Freizeitwohnsitze) gegeben sei. Damit bestehe auch keine Ausnahme gemäß § 7 Abs. 3 Oö. GVG 1994.

Der Antrag sei daher zu Recht abgewiesen worden. 10

7. Gegen diese Entscheidung richtet sich die vorliegende, auf Art. 144 B-VG gestützte Beschwerde, mit der die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums sowie die Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses beantragt wird. 11

Begründend wird dazu im Wesentlichen ausgeführt, dass die Bestimmung des § 1 Abs. 2 Z 1 Oö. GVG 1994 verfassungskonform dahingehend interpretiert werden müsse, dass die Übertragung der zweiten Hälfte des Mindestanteils an einem Wohnungseigentumsobjekt – sohin nicht einer (ganzen) Wohnung – dem Geltungsbereich des Oö. GVG 1994 überhaupt nicht unterliege. Dies insbesondere deshalb, weil der Schutzzweck des Gesetzes dadurch nicht unterlaufen werde. Die Wohnung stehe der lokalen Bevölkerung generell nicht zur Verfügung. An diesem Umstand ändere sich durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für das Rechtsgeschäft nichts. Dementsprechend hätte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich den Telos des Oö. GVG 1994, nämlich die Sicherung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, in die Entscheidung miteinzubeziehen und das Gesetz verfassungskonform zu interpretieren gehabt. Zudem verstoße § 7 Abs. 2 Z 2 Oö. GVG 1994 gegen das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums. Die Festsetzung einer verpflichtend einzuhaltenden "Wartefrist" nach § 7 Abs. 2 Z 2 Oö. GVG 1994 zur Erreichung des angestrebten Zieles, der Sicherung von Bodenreserven für Wohnraum der lokalen Bevölkerung und Verhinderung der unkontrollierten Begründung weiterer Freizeitwohnsitze im Vorbehaltsgebiet, erscheine nicht geeignet und überschießend. Auch während der gesamten Wartefrist von zehn Jahren (und darüber hinaus) stehe die betroffene Wohnung der lokalen Bevölkerung nicht zur Verfügung, weil sie bereits im Miteigentum stehe und 12

als Freizeitwohnsitz genutzt werde. Vor diesem Hintergrund sei die Regelung wirkungslos und daher zur Zielerreichung ungeeignet. Sie führe nicht zu der vom Gesetz gewünschten Schaffung von Wohnraum für die lokale Bevölkerung im Vorbehaltsgebiet. Darüber hinaus verletze § 7 Abs. 2 Z 2 Oö. GVG 1994 auch das Recht aller Staatsbürger auf Gleichheit vor dem Gesetz.

8. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat die Gerichtsakten vorgelegt, jedoch von der Erstattung einer Gegenschrift Abstand genommen. 13

II. Rechtslage

Die maßgeblichen Bestimmungen des Landesgesetzes über den Verkehr mit Grundstücken (Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 – Oö. GVG 1994), LGBl. 88/1994, idF LGBl. 59/2024 lauten auszugsweise wie folgt (die in Prüfung gezogene Bestimmung idF LGBl. 85/2002 ist hervorgehoben): 14

"§ 1 Zielsetzung, Geltungsbereich

(1) Dieses Landesgesetz hat zum Ziel, beim Verkehr mit Grundstücken oder Teilen davon unter Bedachtnahme auf die Grundsätze eines umfassenden Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes das öffentliche Interesse

1. an einer geordneten Siedlungsentwicklung,
 2. an einer wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft in einem funktionsfähigen ländlichen Raum,
 3. an der Sicherung der nicht vermehrbaren Bodenreserven für eine gesunde, leistungs- und wettbewerbsfähige Wirtschaft in einem funktionsfähigen Raum,
 4. an der Sicherung der nicht vermehrbaren Bodenreserven zur Begründung eines Hauptwohnsitzes, insbesondere für den Wohnbedarf der ortsansässigen Personen,
 5. an einer sparsamen sowie widmungsgemäßen Verwendung von Grund und Boden,
 6. am Schutz vor Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken sowie
 7. an der Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer, sofern sie nicht auf Grund gemeinschaftsrechtlicher Bestimmungen österreichischer Staatsbürgern gleichgestellt sind,
- zu wahren.

(2) Dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes unterliegen folgende zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (z.B. Wohnung):

1. die Übertragung des Eigentums;

[...]

(3) Den Bestimmungen dieses Landesgesetzes unterliegen nicht Rechtserwerbe an Grundstücken, wenn

1. das Grundstück in das Eisenbahnbuch eingetragen ist,

2. der Rechtserwerb von der Vermessungsbehörde beurkundet den Voraussetzungen des § 13 oder der §§ 15 bis 22 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 190/2013, entspricht,
 3. das Rechtsgeschäft in Vollziehung der Bodenreformvorschriften vor der Agrarbehörde abgeschlossen oder durch die Agrarbehörde als Maßnahme der Bodenreform festgestellt oder genehmigt wird und die Agrarbehörde bestätigt, dass das Rechtsgeschäft nicht den Zielsetzungen des Abs. 1 widerspricht (Agrarbehörde ist die Landesregierung) oder
 4. das Rechtsgeschäft im Zug einer agrarpolitischen Förderungsmaßnahme einer Gebietskörperschaft abgeschlossen wird und dies die Landesregierung bestätigt.
- (4) Andere landesgesetzliche Regelungen werden durch dieses Landesgesetz nicht berührt. Soweit durch Bestimmungen dieses Landesgesetzes der Zuständigkeitsbereich des Bundes berührt wird, kommt diesen Bestimmungen keine über die Zuständigkeit des Landes hinausgehende rechtliche Wirkung zu.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) [...]
- (2) Baugrundstücke sind
 1. alle bebauten und unbebauten Grundstücke, die in einem von der Landesregierung genehmigten Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinn des § 21 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 gewidmet sind sowie
 2. alle tatsächlich mit Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, bebauten Grundstücke außerhalb des Baulandes (Z. 1), soweit es sich nicht um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke oder Verkehrsflächen (§ 29 Oö. Raumordnungsgesetz 1994) handelt.
- (3) Sonstige Grundstücke sind Grundstücke, die weder land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke (Abs. 1) noch Baugrundstücke (Abs. 2) sind.
- (4) [...]
- (5) Ein Hauptwohnsitz einer Person im Sinn dieses Landesgesetzes ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Nahverhältnis hat.
- (6) Ein Freizeitwohnsitz einer Person im Sinn dieses Landesgesetzes ist bzw. wird in einem Gebäude bzw. in einem Teil eines Gebäudes (Wohnung) begründet, in dem sie sich in der Absicht niedergelassen hat bzw. niederläßt, ihn nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken zu verwenden. Ein Freizeitwohnsitz kann
 1. in Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen,
 2. in Kur- und Erholungsheimen, die
 - a) von öffentlichen Einrichtungen,
 - b) von Betrieben oder
 - c) von Einrichtungen der freien Jugendwohlfahrt erhalten werden,

3. in Wohnräumen, die im Rahmen der Privatzimmervermietung verwendet werden, und

4. in Wohnwägen oder Mobilheimen, die auf bewilligten Campingplätzen oder sonst kürzer als zwei Monate abgestellt werden nicht begründet werden.

(7) Nahe Angehörige sind

1. Ehegattinnen bzw. Ehegatten, eingetragene Partnerinnen bzw. Partner oder Lebensgefährtinnen bzw. Lebensgefährten,

2. Verwandte oder Verschwägere in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie sowie deren Ehegattinnen bzw. Ehegatten, eingetragene Partnerinnen bzw. Partner oder Lebensgefährtinnen bzw. Lebensgefährten,

3. Wahl-, Stief- oder Pflegekinder sowie deren Ehegattinnen bzw. Ehegatten, eingetragene Partnerinnen bzw. Partner oder Lebensgefährtinnen bzw. Lebensgefährten.

Der Tod einer Partnerin bzw. eines Partners einer ein Schwägerschafts- oder Stiefkindschaftsverhältnis begründenden Ehe oder eingetragenen Partnerschaft beendet dieses nicht.

(8) [...]

[...]

II. ABSCHNITT

Rechtserwerb an Baugrundstücken

§ 6 Vorbehaltsgebiete

(1) Sofern es zur Verwirklichung der im § 1 Abs. 1 Z 1 und Z 3 bis 6 genannten Ziele notwendig ist, hat die Landesregierung durch Verordnung Gebiete, in denen

1. die Anzahl der Freizeitwohnsitze im Verhältnis zur Anzahl der Hauptwohnsitze erheblich über den entsprechenden Zahlen in den angrenzenden oder vergleichbaren Gebieten liegt, oder

2. die Anzahl der Freizeitwohnsitze einer sozio-kulturellen, strukturpolitischen, wirtschaftspolitischen oder gesellschaftspolitischen Entwicklung dieses Gebiets (Ortsentwicklung) entgegensteht, oder

3. eine überdurchschnittliche Erhöhung der Preise für Baugrundstücke durch die Nachfrage an Freizeitwohnsitzen eingetreten ist bzw. eine solche unmittelbar droht, zu Vorbehaltsgebieten zu erklären. Ein Vorbehaltsgebiet hat zumindest ein Gemeindegebiet zu umfassen.

(2) Eine überdurchschnittliche Erhöhung der Bodenpreise im Sinn des Abs. 1 Z 3 ist durch einen Vergleich der Entwicklung der Baugrundstückspreise im vorgesehenen Genehmigungsgebiet mit der Preisentwicklung im Landesdurchschnitt während eines repräsentativen Zeitraums festzustellen.

(3) Vor Erlassung einer Verordnung im Sinn des Abs. 1 sind die betroffenen Gemeinden zu hören. Die Landesregierung hat eine Verordnung nach Abs. 1 unverzüglich den in Betracht kommenden Grundbuchgerichten mitzuteilen.

§ 7 Freizeitwohnsitze im Vorbehaltsgebiet

(1) Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 bis 4 zu Freizeitwohnsitzzwecken an Baugrundstücken innerhalb eines Vorbehaltsgebiets (§ 6) sind unzulässig, soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt ist.

(2) Ausgenommen von der Unzulässigkeit gemäß Abs. 1 sind Rechtserwerbe

1. an Grundstücken mit der Widmung Zweitwohnungsgebiet (§ 23 Abs. 2 Oö. ROG 1994),

2. durch nahe Angehörige (§ 2 Abs. 7), wobei bei einer Übertragung des Eigentums der Rechtsvorgänger zumindest die letzten zehn Jahre Eigentümer des Grundstücks oder Grundstücksteiles gewesen sein muss, oder

3. deren Gegenstand während der letzten fünf Jahre ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde.

(3) Darüber hinaus sind Rechtserwerbe im Sinn des Abs. 1 zu genehmigen, wenn im unmittelbaren örtlichen Bereich des Erwerbsgegenstands die Voraussetzungen gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 und 3 nicht zutreffen.

[...]"

III. Bedenken des Verfassungsgerichtshofes

1. Bei Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob 15
der Verfassungsmäßigkeit des vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich angewendeten § 7 Oö. GVG 1994 idF LGBl. 85/2002 entstanden.

2. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Beschwerde zu- 16
lässig ist, dass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bei der Erlassung der angefochtenen Entscheidung die in Prüfung gezogene Bestimmung zumindest denkmöglich angewendet hat und dass auch der Verfassungsgerichtshof diese Bestimmung bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte.

3. In von Amts wegen eingeleiteten Normenprüfungsverfahren hat der Verfas- 17
sungsgerichtshof den Umfang der zu prüfenden und allenfalls aufzuhebenden Bestimmungen derart abzugrenzen, dass einerseits nicht mehr aus dem Rechtsbestand ausgeschieden wird, als Voraussetzung für den Anlassfall ist, dass aber andererseits der verbleibende Teil keine Veränderung seiner Bedeutung erfährt; da beide Ziele gleichzeitig niemals vollständig erreicht werden können, ist in jedem Einzelfall abzuwägen, ob und inwieweit diesem oder jenem Ziel der Vorrang vor dem anderen gebührt (VfSlg. 7376/1974, 9374/1982, 11.506/1987, 15.599/1999, 16.195/2001).

Die Grenzen der Aufhebung müssen auch in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren so gezogen werden, dass einerseits der verbleibende Gesetzesteil nicht einen völlig veränderten Inhalt bekommt und dass andererseits die mit der aufzuhebenden Gesetzesstelle in untrennbarem Zusammenhang stehenden Bestimmungen auch erfasst werden (VfSlg. 13.965/1994 mwN, 16.542/2002, 16.911/2003). 18

Unter dem Aspekt einer nicht trennbaren Einheit in Prüfung zu ziehender Vorschriften ergibt sich ferner, dass ein Prozesshindernis auch dann vorliegt, wenn es zu einer in der Weise isolierten Aufhebung einer Bestimmung käme, dass Schwierigkeiten bezüglich der Anwendbarkeit der im Rechtsbestand verbleibenden Vorschriften entstünden, und zwar in der Weise, dass der Wegfall der angefochtenen (Teile einer) Gesetzesbestimmung den verbleibenden Rest unverständlich oder auch unanwendbar werden ließe. Letzteres liegt dann vor, wenn nicht mehr mit Bestimmtheit beurteilt werden könnte, ob ein der verbliebenen Vorschrift zu unterstellender Fall vorliegt (VfSlg. 16.869/2003 mwN). 19

Die Bedenken des Verfassungsgerichtshofes beziehen sich auf § 7 Abs. 1 und 2 Oö. GVG 1994. § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 legt als Grundtatbestand fest, welche Rechtserwerbe zu Freizeitwohnsitzzwecken an Baugrundstücken innerhalb eines Vorbehaltsgebietes nach § 6 Oö. GVG 1994 unzulässig sind. § 7 Abs. 2 Oö. GVG 1994 sieht Ausnahmen von der Unzulässigkeit nach § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 vor. § 7 Abs. 3 Oö. GVG 1994 steht mit § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 in einem untrennbaren Zusammenhang, weil dieser im Falle des Wegfallens des § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 unanwendbar würde. Mit Wegfall des § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 könnte nicht mehr beurteilt werden, welche Rechtserwerbe gemäß § 7 Abs. 3 Oö. GVG 1994 zu genehmigen wären. Dementsprechend ist der gesamte § 7 Oö. GVG 1994 in Prüfung zu ziehen. 20

Da auch die sonstigen Prozessvoraussetzungen vorzuliegen scheinen, dürfte das Gesetzesprüfungsverfahren zulässig sein. 21

4. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen die in Prüfung gezogene Bestimmung folgende Bedenken: 22

- 4.1. Die Übertragung des Eigentums infolge eines zivilrechtlichen Rechtserwerbes unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (zB Wohnung) unterliegt gemäß § 1 Abs. 2 Oö. GVG dem Geltungsbereich des Oö. GVG 1994. 23
- 4.1.1. Ziel des Oö. GVG 1994 ist es mitunter, beim Verkehr mit Grundstücken oder Teilen davon unter Bedachtnahme auf die Grundsätze eines umfassenden Umwelt-, Natur-, und Landschaftsschutzes das öffentliche Interesse an einer geordneten Siedlungsentwicklung, an der Sicherung der nicht vermehrbaren Bodenreserven für eine gesunde, leistungs- und wettbewerbsfähige Wirtschaft in einem funktionsfähigen Raum, an der Sicherung der nicht vermehrbaren Bodenreserven zur Begründung eines Hauptwohnsitzes, insbesondere für den Wohnbedarf der ortsansässigen Personen, an einer sparsamen sowie widmungsgemäßen Verwendung von Grund und Boden sowie am Schutz vor Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken zu wahren (§ 1 Abs. 1 Z 1 und 3 bis 6 Oö. GVG 1994). 24
- 4.1.2. Sofern es zur Verwirklichung der im § 1 Abs. 1 Z 1 und Z 3 bis 6 Oö. GVG 1994 genannten Ziele notwendig ist, hat die Landesregierung gemäß § 6 Abs. 1 Oö. GVG 1994 durch Verordnung Gebiete, in denen die Anzahl der Freizeitwohnsitze im Verhältnis zur Anzahl der Hauptwohnsitze erheblich über den entsprechenden Zahlen in den angrenzenden oder vergleichbaren Gebieten liegt, oder die Anzahl der Freizeitwohnsitze einer soziokulturellen, strukturpolitischen, wirtschaftspolitischen oder gesellschaftspolitischen Entwicklung dieses Gebietes (Ortsentwicklung) entgegensteht oder eine überdurchschnittliche Erhöhung der Preise für Baugrundstücke durch die Nachfrage an Freizeitwohnsitzen eingetreten ist bzw. eine solche unmittelbar droht, zu Vorbehaltsgebieten zu erklären. 25
- 4.1.3. Nach § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 sind Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 Oö. GVG 1994 zu Freizeitwohnsitzzwecken an Baugrundstücken innerhalb eines Vorbehaltsgebietes unzulässig, soweit sie nicht von den Ausnahmetatbeständen erfasst werden. Hintergrund dieser Bestimmung ist, dass jene Rechtserwerbe reguliert werden sollen, die Freizeitwohnsitzzwecken dienen und nicht ausdrücklich in entsprechend gewidmeten Bereichen liegen (AB 1478 BlgOöLT 25. GP 10). 26
- Gemäß § 7 Abs. 2 Oö. GVG 1994 sind von der Unzulässigkeit nach § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 Rechtserwerbe an Grundstücken mit der Widmung Zweitwohnsitz- 27

gebiet (§ 23 Abs. 2 Oö. ROG 1994) ausgenommen. Dies gilt auch für Rechtserwerbe durch nahe Angehörige gemäß § 2 Abs. 7 Oö. GVG 1994, wobei bei einer Übertragung des Eigentums der Rechtsvorgänger zumindest die letzten zehn Jahre Eigentümer des Grundstücks oder von Grundstücksteilen gewesen sein muss. Von den Ausnahmetatbeständen sind ferner Rechtserwerbe erfasst, deren Gegenstand während der letzten fünf Jahre ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde.

Darüber hinaus sind nach § 7 Abs. 3 Oö. GVG 1994 Rechtserwerbe im Sinne des § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 zu genehmigen, wenn im unmittelbaren örtlichen Bereich des Erwerbsgegenstands die Voraussetzungen gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 und 3 Oö. GVG 1994 nicht zutreffen. 28

4.1.4. Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 bis 4 Oö. GVG 1994, die nicht zu Freizeitwohnsitzzwecken an Baugrundstücken innerhalb eines Vorbehaltsgebietes erworben werden, fallen nicht in den Anwendungsbereich des § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994. 29

4.2. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich handle es sich bei dem Kaufvertrag um einen Rechtserwerb im Sinne des § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994. Zudem seien Konstellationen, wie im vorliegenden Fall, in dem der Erwerber eines Grundstücksteiles (zB Wohnung) bereits ideelles Miteigentum im Rahmen des Verlassenschaftsverfahrens erworben hat und er deshalb bereits berechtigt ist, die Wohnung als Freizeitwohnsitz zu nutzen, von den Ausnahmetatbeständen gemäß § 7 Abs. 2 und 3 Oö. GVG 1994 nicht erfasst. 30

4.3. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen § 7 Oö. GVG 1994 das Bedenken, dass diese Bestimmung gegen das Grundrecht auf Unversehrtheit des Eigentums verstößt: 31

4.3.1. Der Gesetzgeber kann angesichts des in Art. 1 1. ZPEMRK enthaltenen Gesetzesvorbehalts Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes auf Unversehrtheit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt (VfSlg. 9189/1981, 10.981/1986 und 15.577/1999), soweit die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt (VfSlg. 9911/1983, 14.535/1996, 32

15.577/1999, 17.071/2003 und 20.089/2016) und nicht unverhältnismäßig ist (VfSlg. 13.587/1993, 14.500/1996, 14.679/1996, 15.367/1998, 15.753/2000, 19.950/2015 und 20.397/2020).

4.3.2. Aus dem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums ergibt sich, dass im Baugrundstücksverkehr von der Unzulässigkeit nach § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 nur solche Rechtserwerbe umfasst sein können, die öffentlichen Interessen zuwiderlaufen. Dabei sind auch die Zielsetzungen des § 1 Abs. 1 Oö. GVG 1994 zu berücksichtigen. Ferner müssen Einschränkungen des Grundrechts auf Unversehrtheit des Eigentums zur Zielerreichung geeignet, erforderlich sowie verhältnismäßig im engeren Sinn sein. Eine Eigentumsübertragung eines ideellen Anteils an einer Liegenschaft, die von einem Erwerber bereits als Freizeitwohnsitz rechtmäßig nach dem Oö. GVG 1994 genutzt wird und unabhängig vom Rechtserwerb weiter genutzt werden darf, dürfte öffentlichen Interessen nicht widersprechen und daher nicht verhindert werden. 33

Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass das Ziel der Vermeidung der Nutzung eines Freizeitwohnsitzes mit der Untersagung eines Rechtserwerbes nicht erreicht werden kann, wenn ein Erwerber Miteigentum an einer Liegenschaft hat und diese bereits als Freizeitwohnsitz rechtmäßig nach dem Oö. GVG 1994 nutzt und unabhängig vom Rechtserwerb nutzen darf. Die Eigentumsbeschränkung dürfte weder öffentlichen Interessen dienen noch erforderlich sein. 34

Bereits in VfSlg. 12.695/1991 ist im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrsfalles zum Ausdruck gekommen, dass durch die Übertragung des Hälfteanteils durch einen Miteigentümer auf den anderen Miteigentümer keine den öffentlichen Interessen gemäß § 4 Abs. 1 Oö. GVG 1975 zuwiderlaufende Schwächung eines landwirtschaftlichen Betriebes eintritt. 35

Der Verfassungsgerichtshof wird zu prüfen haben, ob die Übertragung eines Anteils an einen Erwerber, der bereits Miteigentümer ist und das dem zu genehmigenden Rechtserwerb unterliegende Grundstück bzw. den Grundstücksteil als Freizeitwohnsitz rechtmäßig nach dem Oö. GVG 1994 nutzt und unabhängig vom Rechtserwerb nutzen darf, von der Unzulässigkeit nach § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 36

ausgenommen sein müsste und § 7 Oö. GVG 1994 deshalb gegen das Grundrecht auf Unversehrtheit des Eigentums verstößt.

4.3.3. Es wird auch zu prüfen sein, ob und allenfalls inwieweit zur Verhinderung von Umgehungshandlungen im Zuge erbrechtlicher Vorgänge landesrechtliche Bestimmungen, wie § 7 Oö. GVG 1994, erforderlich sind. 37

4.4. Der Verfassungsgerichtshof hegt zudem das Bedenken, dass die in Prüfung gezogene Bestimmung des § 7 Oö. GVG 1994 dem Gleichheitsgrundsatz widersprechen dürfte. 38

4.4.1. Der Gleichheitsgrundsatz bindet auch den Gesetzgeber (VfSlg. 13.327/1993, 16.407/2001). Er setzt ihm insofern inhaltliche Schranken, als er verbietet, sachlich nicht begründbare Regelungen zu treffen (VfSlg. 14.039/1995, 16.407/2001). 39

4.4.2. Durch die in Prüfung gezogene Bestimmung sind Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 bis 4 Oö. GVG 1994 zu Freizeitwohnsitzzwecken an Baugrundstücken innerhalb eines Vorbehaltsgebietes unzulässig, soweit nichts anderes bestimmt ist. Von der Unzulässigkeit sind Rechtserwerbe an Grundstücken mit der Widmung Zweitwohnungsgebiet (§ 23 Abs. 2 Oö. ROG 1994), durch nahe Angehörige, wobei bei einer Übertragung des Eigentums der Rechtsvorgänger zumindest die letzten zehn Jahre Eigentümer des Grundstücks oder Grundstücksteiles gewesen sein muss, oder deren Gegenstand während der letzten fünf Jahre ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde, ausgenommen. Für den Verfassungsgerichtshof erscheint es vorläufig nicht sachlich gerechtfertigt, dass der Rechtserwerb an einer Liegenschaft, an der ein Erwerber bereits Miteigentum begründet und diese schon als Freizeitwohnsitz rechtmäßig nach dem Oö. GVG 1994 nutzt und unabhängig vom Rechtserwerb nutzen darf, von der Unzulässigkeit des § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 umfasst ist. Die Regelung dürfte daher gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen. 40

5. Im Gesetzesprüfungsverfahren wird auch zu klären sein, ob, sollten diese Bedenken des Verfassungsgerichtshofes zutreffen, § 7 Oö. GVG 1994 einer verfassungskonformen Interpretation dahingehend zugänglich ist, dass es sich bei der Übertragung eines Anteils an einen Erwerber, der bereits Miteigentümer ist und das dem zu genehmigenden Rechtserwerb unterliegende Grundstück bzw. den 41

Grundstücksteil als Freizeitwohnsitz rechtmäßig nach dem Oö. GVG 1994 nutzt und unabhängig vom Rechtserwerb nutzen darf, um keinen unzulässigen Rechtserwerb im Sinne des § 7 Oö. GVG 1994 handelt.

IV. Ergebnis

1. Der Verfassungsgerichtshof hat daher beschlossen, § 7 Oö. GVG 1994, LGBl. 88/1994, idF LGBl. 85/2002 von Amts wegen auf seine Verfassungsmäßigkeit zu prüfen. 42
2. Ob die Prozessvoraussetzungen vorliegen und die dargelegten Bedenken zutreffen, wird im Gesetzesprüfungsverfahren zu klären sein. 43
3. Dies konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden. 44

Wien, am 20. September 2024

Der Präsident:

DDr. GRABENWARTER

Schriftführer:

Mag. RAAB