

An
das Präsidium des Nationalrates,
alle Bundesministerien,
alle Sektionen des BKA,
die Ämter der Landesregierungen und
die Verbindungsstelle der
österreichischen Bundesländer

Antwort bitte unter Anführung der GZ an die Abteilungsmail

Betrifft: Urteil des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften vom 1. Dezember 2005 in der Rechtssache C- 213/04 betreffend die im Vorarlberger Grundverkehrsgesetz verankerte Nichtigkeitsautomatik beim Erwerb von Baugrundstücken;
Rundschreiben

1. Der Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften erließ am 1. Dezember 2005 das Urteil in der Rechtssache C- 213/04. Dieser Rechtssache liegt ein Vorabentscheidungsersuchen des Obersten Gerichtshofs zugrunde, das das Verhältnis der im Vorarlberger Grundverkehrsgesetz für den Grundverkehr mit bebauten Baugrundstücken vorgesehenen Nichtigkeitsautomatik zur gemeinschaftsrechtlich gewährleisteten Kapitalverkehrsfreiheit hinterfragt.

2. Nach der für die Vorlagefrage maßgeblichen Rechtslage bedurften Rechtserwerbe an bebauten Baugrundstücken keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn der Rechtserwerber der Grundverkehrs-Landeskommission oder der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, eine schriftliche Erklärung über den Erwerb und die geplante Nutzungsform abgab. Wurde diese Erklärung nicht innerhalb von zwei Jahren abgegeben, so sah § 29 Abs. VGVG die rückwirkende Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts vor (vgl. § 7 VGVG, LGBl. Nr. 61/1993 in der Fassung des Landesgesetzblatts LGBl. Nr. 29/2000). Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle erwähnt, dass der Baugrundstücksverkehr in Vorarlberg seit In-Kraft-Treten des Landesgesetzes über eine Änderung des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes, LGBl. 42/2004, keinerlei grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen mehr unterworfen ist.

3. Bezugnehmend auf die Unzuständigkeitseinrede des Beklagten im Ausgangsverfahren führt der EuGH im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung zunächst aus, dass er grundsätzlich nicht befugt sei zu überprüfen, ob die Vorlagefrage den *nationalen* prozessrechtlichen Vorschriften entspreche. Ebenso wenig könne er nachprüfen, ob das vorliegende Gericht unter Beachtung der *gemeinschaftsrechtlichen* Zuständigkeitsregeln, namentlich des Brüsseler Übereinkommens über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen, mit dem Ausgangsrechtsstreit befasst worden sei, es sei denn, die Vorlage werfe ausdrücklich Fragen zur Anwendung der gemeinschaftsrechtlichen Zuständigkeitsregeln auf (vgl. Rs C-105/94, *Celestini*, Slg. 1997, I-2971, Rn. 20).

4. In der Sache selbst wiederholt der EuGH zunächst seine bisherige Rechtsprechung zur Frage der Vereinbarkeit von derartigen – *per se* die Kapitalverkehrsfreiheit beschränkenden – Anmeldeerfordernissen mit der Kapitalverkehrsfreiheit und führt aus, dass das vorliegende Erklärungsverfahren grundsätzlich nicht zu beanstanden wäre (vgl. Rs C-163/94, C-165/94 und C-250/94 *Sanz de Lera u.a.*, Slg. 1995, I-4821, Rn. 27; Rs C-302/97, *Konle*, Slg. 1999, I-3099, Rn. 46f und C-300/01, *Salzmann*, Slg. 2003, I-4899, Rn. 50).

5. Im vorliegenden Fall stehe jedoch nicht das im VGVG vorgesehene Erklärungsmodell als solches auf dem Prüfstand. Vielmehr gelte es zu beurteilen, ob die Sanktionsmaßnahme, die für den Fall der verspäteten Abgabe der geforderten Erklärung vorgesehen sei, geeignet sie, die Erreichung der verfolgten Ziele zu gewährleisten, und nicht über das hinausgehe, was hierzu erforderlich ist. Dabei ruft der Gerichtshof in Erinnerung, dass zur Sicherstellung der raum- und siedlungsplanerischen Ziele ein Anmeldeverfahren grundsätzlich auch mit der nachträglichen Verhängung strenger Sanktionsmaßnahmen verbunden werden könne (vgl. die oz. Rs im Fall *Salzmann*, Rn. 51).

6. Gleichzeitig vertritt er jedoch die Auffassung, dass eine Regelung, die wegen der Nichterfüllung eines bloßen *Formerfordernisses* automatisch die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit eines Grundverkehrsgeschäfts vorsehe, in keinem angemessenen Verhältnis zu dem im vorliegenden Fall verfolgten Allgemeininteresse stehe. Durch eine solche Maßnahme sei den Behörden nämlich schon bei einer lediglich verspätet

eingebrachten Erklärung die Möglichkeit einer *materiellen* Prüfung des Grundverkehrsgeschäfts verwehrt. Nach Ansicht des Gerichtshofs wäre es aber ausreichend, die verspätete Abgabe der Erklärung mit einer Geldbuße zu ahnden oder es etwa dem Antragsteller zu ermöglichen, die Gründe für die Verspätung zu erläutern bzw. der Behörde die Möglichkeit einzuräumen, unter bestimmten Voraussetzungen auch eine verspätete Erklärung anzunehmen. Die zu beurteilende Sanktion könne daher nicht als unerlässlich angesehen werden, um die Einhaltung der Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung über den Grundverkehrserwerb sicherzustellen.

7. Der Gerichtshof verwirft damit das Vorbringen der österreichischen Regierung, wonach die Sanktion der Nichtigkeitsautomatik nicht nur formalen Charakter habe, sondern vielmehr dazu diene, sicherzustellen, dass das bebaute Grundstück tatsächlich zu den in der Erklärung genannten Zwecken verwendet werde sowie insbesondere, dass eine mögliche Nutzung als Ferienwohnung den speziellen Voraussetzungen für diese Art der Nutzung genüge.

8. Es wird ersucht, die dargelegte Auffassung des Gerichtshofs bei legislativen Maßnahmen sowie in der Vollziehung entsprechend zu berücksichtigen.

6. Februar 2006
Für den Bundeskanzler:
DOSSI

Elektronisch gefertigt