

**Urteil des Gerichtshofes C-300-01 (EuGH)**  
**vom 15. Mai 2003**

In o.a. Rechtssache geht es um den Rechtserwerb eines Baugrundstück in einer Vorarlberger Gemeinde. Bis dato bedurfte der Rechtserwerb eines bebauten und unbebauten Grundstücks einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (§§ 6 ff VGVG).

Die Rekurswerberin machte geltend, dass das Verfahren der vorherigen Genehmigung gemäß § 8 Abs. 3 VGVG gegen die gemeinschaftsrechtlichen Verpflichtungen der Republik Österreich verstoße und es nicht erforderlich sei, da eine Erklärung entsprechend der in § 7 Abs. 2 VGVG vorgesehenen Form für die Eintragung im Grundbuch ausreiche.

§ 8 Abs 3 VGVG lautet wie folgt:

...

(3) *Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken sind zu genehmigen, wenn*

- a) *der Erwerber glaubhaft macht, dass das Grundstück innerhalb angemessener Frist einer dem Flächenwidmungsplan entsprechenden Nutzung zugeführt oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben verwendet wird, wobei auch ein Bedarf des Erwerbers zu berücksichtigen ist, und*
- b) *im Falle des Erwerbs zu Ferienzwecken auf dem Baugrundstück gemäß § 16 Abs 1 des Raumplanungsgesetzes Ferienwohnungen errichtet werden dürfen.*

Der EuGH befand in seinem Urteil, dass § 8 Abs 3 VGVG zwar seinem Wortlaut nach keine förmliche Diskriminierung zwischen den österreichischen und den Staatsangehörigen anderer Mitgliedsstaaten der EU oder es EWR enthalte, **doch beschränkt das durch diese Bestimmung angeführte Verfahren der vorherigen Genehmigung bereits durch seinen Gegenstand den freien Kapitalverkehr**, das mit Artikel 73b Abs 1 EG-Vertrag unvereinbar ist.

So eine Maßnahme kann gleichwohl zugelassen werden, wenn sie einem im **Allgemeininteresse** liegenden Ziel dient, in nicht **diskriminierender Weise** angewandt wird und den Grundsatz der **Verhältnismäßigkeit** beachtet, d.h. geeignet ist, die Erreichung des verfolgten Zieles zu gewährleisten, und nicht über das hinausgeht, was hierzu erforderlich ist.

Was zunächst die Voraussetzungen des im **Allgemeininteresse** liegenden Zieles angeht, trägt die österreichische Regierung vor, der Gesetzgeber des Landes Vorarlberg verfolge mit der Einführung des Verfahrens der vorherigen Genehmigung ein **spezifisch raumplanerisches Ziel**. Zusätzlich zu dem Bestreben, die Ansiedlung von Gebäuden zu verhindern, die nicht den Merkmalen des Flächenwidmungsplans entsprächen, habe er eine sinnvolle Ausnutzung des inneren Siedlungsraumes durch die Erwerbung begünstigen wollen. **Die Richter entscheiden also in dem Sinne, dass ein bloßes Anmeldeverfahren das Genehmigungsverfahren entbehrlich machen könne, ohne dadurch die wirksame Verfolgung von raumplanerischen Zielen zu beeinträchtigen.**

**Der EuGH fordere zwar nicht die Änderung des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes, aber das Genehmigungsverfahren dürfe ab sofort nicht mehr angewandt werden, und das gelte auch für alle Bundesländer, in deren Grundverkehrsgesetzen ähnliche Bestimmungen verankert sind.**

Was bedeutet diese Entscheidung des EuGH nun für den österreichischen Bürger?

**Art. 228 Abs 1 EG-Vertrag** regelt, dass, wenn der Gerichtshof feststellt, dass ein Mitgliedstaat gegen eine Verpflichtung aus diesem Vertrag verstoßen hat, dieser Staat **Maßnahmen** zu ergreifen hat, die sich **aus dem Urteil des Gerichtshofes ergeben**. In Österreich funktioniert es so, dass die zuständigen Behörden über die jeweilige Rechtsprechung informiert werden und dementsprechend handeln müssen. Sollte im Fall des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes die Behörde doch ein Genehmigungsverfahren nach § 8 Abs 3 VGVG durchführen und daraufhin einen Bescheid erstellen, so ist dieser **Bescheid gemeinschaftswidrig**. **Dieser Bescheid bedarf jedoch einer Anfechtung aufgrund eines rechtlichen Mangels, unterbleibt diese, erwächst der Bescheid in Rechtskraft.**

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an

Mag. Silvia Weiss, mail: [silvia.weiss@arching.at](mailto:silvia.weiss@arching.at), Tel: 01-5055807-37