URTEIL DES GERICHTSHOFES (Dritte Kammer)

1. Dezember 2005 *

In der Rechtssache C-213/04

betreffend ein Vorabentscheidungsersuchen nach Artikel 234 EG, eingereicht vom Obersten Gerichtshof (Österreich) mit Entscheidung vom 29. April 2004, beim Gerichtshof eingegangen am 19. Mai 2004, in dem Verfahren

**Ewald Burtscher**

gegen

**Josef Stauderer**

erlässt

DER GERICHTSHOF (Dritte Kammer)

unter Mitwirkung des Kammerpräsidenten A. Rosas sowie der Richter J. Malenovský, J.-P. Puissochet (Berichterstatter), S. von Bahr und U. Lõhmus,

* Verfahrenssprache: Deutsch.

Generalanwalt: F. G. Jacobs,
Kanzler: K. Sztranc, Verwaltungsrätin,

aufgrund des schriftlichen Verfahrens und auf die mündliche Verhandlung vom 5. Juli 2005,

unter Berücksichtigung der Erklärungen

— von Herrn Burtscher, vertreten durch die Rechtsanwälte G. Lins und T. Lins,

— von Herrn Stauderer, vertreten durch Rechtsanwalt W. Weh,

— der österreichischen Regierung, vertreten durch E. Riedl und S. Pfanner als Bevollmächtigte,

— der spanischen Regierung, vertreten durch E. Braquehais Conesa als Bevollmächtigten,

— der Kommission der Europäischen Gemeinschaften, vertreten durch G. Braun und H. Støvlbaek als Bevollmächtigte,

nach Anhörung der Schlussanträge des Generalanwalts in der Sitzung vom 29. September 2005

folgendes

## Urteil

1 Das Vorabentscheidungsersuchen betrifft die Auslegung von Artikel 56 EG.

2 Dieses Ersuchen ergeht im Rahmen einer Räumungsklage, die Herr Burtscher, der Eigentümer einer in der Gemeinde Sonntag gelegenen Liegenschaft, gegen Herrn Stauderer angestrengt hat, der Langzeitmieter dieser Immobilie ist und sich eines Anspruchs auf ihren Erwerb berühmt.

### Rechtlicher Rahmen

*Gemeinschaftsrecht*

3 Artikel 56 Absatz 1 EG lautet:

„Im Rahmen der Bestimmungen dieses Kapitels sind alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und dritten Ländern verboten."

*Österreichisches Recht*

4 Mit der Bundesverfassungsgesetznovelle vom 5. Juni 1992 (BGBl. Nr. 276/1992) wurden die Länder ermächtigt, bei Grundverkehrsgeschäften über Baugrundstücke Verwaltungskontrollen einzuführen.

5 Gemäß Artikel VII der Bundesverfassungsgesetznovelle 1974 (BGBl. Nr. 444/1974) wurden die Länder außerdem ermächtigt, im Allgemeininteresse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes grundverkehrsbehördliche Beschränkungen einzuführen.

6 Für das Land Vorarlberg bestimmt der mit „Genehmigungsfreier Erwerb, Erklärung" überschriebene Artikel 7 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes vom 23. September 1993 (LGBl. Nr. 61/1993) in geänderter Fassung (LGBl. Nr. 29/2000, im Folgenden: VGVG):

„(1) Rechtserwerbe gemäß § 6 Abs. 1 an bebauten Baugrundstücken bedürfen keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn der Rechtserwerber der Grundverkehrs-Landeskommission oder der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, schriftlich eine Erklärung gemäß Abs. 2 bis 4 abgibt.

(2) Der Erwerber hat zu erklären, dass

a) das Grundstück bebaut ist,

b) er österreichischer Staatsbürger ist oder — falls er keine natürliche Person ist — nicht als Ausländer gemäß § 2 Abs. 4 lit. b bis d gilt oder eine der Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 und 2 erfüllt und

c) der Erwerb zu Ferienzwecken oder nicht zu Ferienzwecken erfolgt.

(3) Mit der Erklärung hat der Erwerber Angaben zu machen, aus denen sich seine Identität und Staatsbürgerschaft bzw. der Umstand, dass er nicht als Ausländer gemäß § 2 Abs. 4 lit. b bis d gilt, bzw. seine Gleichstellung nach § 3 ergibt. Soweit ein Nachweis durch Urkunden möglich ist, sind diese vorzulegen.

...“

7 Artikel 17 VGVG hat folgenden Wortlaut:

„(1) Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ist schriftlich zu beantragen. Der Antrag hat die Angaben und Unterlagen zu umfassen, die zur Beurteilung erforderlich sind, insbesondere Angaben über den Zweck des Rechtserwerbes sowie eine Ausfertigung der Urkunden, aus welchen sich der Rechtsgrund des Rechtserwerbes ergibt.

(2) Der Antrag kann auch schon vor Abschluss des Vertrages, der Rechtsgrund des genehmigungsbedürftigen Rechtserwerbes ist, eingebracht werden. In diesem Fall muss er die wesentlichen Punkte des in Aussicht genommenen Rechtsgeschäftes enthalten und von allen Parteien unterfertigt sein. Besteht der Rechtsgrund in einem Vertrag, so muss innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss der Antrag auf Genehmigung eingebracht oder die Erklärung abgegeben werden.

...“

8 Artikel 29 VGVG sieht vor:

„(1) Solange die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung oder Erklärung nicht vorliegt, darf das zugrundeliegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt, insbesondere das Recht nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden.

(2) Wird die Genehmigung versagt oder nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der Frist des § 17 Abs. 2 letzter Satz um die Genehmigung angesucht oder die Erklärung gemäß § 7 abgegeben, so wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam.“

9 Artikel 32 VGVG lautet:

„(1) Wird ein Rechtsgeschäft, das den Erwerb des Eigentums zum Gegenstand hat, durch Versagung der Genehmigung oder durch Ablauf der Frist des § 29 Abs. 2

rechtsunwirksam, so kann der Veräußerer dem Erwerber gegenüber die Rückabwicklung verweigern, sofern er weder wusste noch wissen musste, dass der Rechtsvorgang einer Genehmigung oder Erklärung gemäß § 7 bedurfte oder dass die Voraussetzungen für die Genehmigung bzw. die Abgabe der Erklärung nicht vorlagen.

(2) Wird das Rechtsgeschäft rückabgewickelt, so kann der Veräußerer die Löschung solcher inzwischen eingetragener Rechte verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit des gemäß § 31 Abs. 5 zu löschenden Rechts, besonders nach einer Anmerkung gemäß § 31 Abs. 2, erworben worden sind.

..."

**Ausgangsrechtsstreit und Vorabentscheidungsfrage**

10 Herr Burtscher ist Eigentümer einer bebauten Liegenschaft in der Gemeinde Sonntag, die seine Mutter 1995 auf ihn übertragen hat.

11 Der deutsche Staatsangehörige Stauderer war mit den Eltern von Herrn Burtscher, den damaligen Grundeigentümern, 1974 übereingekommen, dieses Grundstück zum Preis von 250 000 ATS zu kaufen. Herr Stauderer begann zu diesem Zeitpunkt mit umfangreichen Instandsetzungsarbeiten an dem Objekt. Er nutzt diesen Grundbesitz seither als Ferienwohnung.

12 1975 schlossen die Eltern von Herrn Burtscher und Herr Stauderer gleichzeitig zwei Vereinbarungen. Zum einen wurde ein „Mietvertrag" auf die Dauer von 99 Jahren ohne Kündigungsmöglichkeit unterfertigt. Dieser Vertrag, in dem festgelegt war,

dass die in ihm enthaltenen Rechte und Pflichten auf die Rechtsnachfolger der Parteien übergehen, sah die Zahlung eines monatlichen Bestandzinses von 291 ATS und eine Mietzinsvorauszahlung von 350 000 ATS vor. In derselben Vereinbarung verpflichtete sich der Mieter zur Übernahme aller mit der Nutzung des Objekts verbundenen Lasten einschließlich Steuern und Abgaben. Zum anderen wurde eine Vereinbarung geschlossen, nach der sich die Vermieter verpflichteten, dem Mieter das Objekt zum Kaufpreis von 350 000 ATS zu überlassen, wenn er die rechtliche Möglichkeit erlangen sollte, dieses Objekt zu kaufen, was ihm die damals geltenden Rechtsvorschriften verboten.

13 Bei der Übergabe des Objekts an Herrn Burtscher im Jahr 1995 erklärte dieser, in alle Rechte und Pflichten aus dem zwischen seinen Eltern und Herrn Stauderer geschlossenen Mietvertrag einzutreten.

14 Mit Bescheid vom 12. Juli 1994 untersagte die Gemeinde Sonntag Herrn Stauderer die Nutzung des fraglichen Objekts als Ferienwohnung. Unter Hinweis auf die Bestimmungen der Vorarlberger Raumplanungsgesetznovelle (LGBl. Nr. 27/1993) vertrat sie die Auffassung, dass der erwähnte Mietvertrag die Wirkung eines Kaufvertrags habe und zur Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen über den Grundstückserwerb durch Ausländer geschlossen worden sei.

15 Herr Stauderer erhob eine Vorstellung gegen diesen Bescheid, die von der Bezirkshauptmannschaft abgewiesen wurde. Die vom Betroffenen an den Verwaltungsgerichtshof gerichtete Beschwerde wurde ebenfalls abgewiesen.

16 Am 11. September 2000 erhob Herr Burtscher beim Bezirksgericht Bludenz Klage gegen Herrn Stauderer auf Räumung des betreffenden Grundstücks und machte geltend, dass die im Jahr 1975 geschlossenen Vereinbarungen Umgehungsgeschäfte gewesen und von Anfang an nichtig seien. Der Beklagte beantragte Klageabweisung und berief sich auf die Ansprüche aus diesen Vereinbarungen.

17 Das Bezirksgericht wies das Räumungsbegehren ab, jedoch hob das vom Kläger mit der Berufung befasste Landesgericht Feldkirch das erstinstanzliche Urteil auf und verwies die Rechtssache an das Bezirksgericht zurück. Der gegen die Entscheidung dieses Landesgerichts erhobene Rekurs an den Obersten Gerichtshof wurde verworfen.

18 Sowohl das Landesgericht als auch der Oberste Gerichtshof vertraten die Ansicht, dass die Rechtsgeschäfte mit dem Ziel der Gesetzesumgehung den auf das in Wahrheit beabsichtigte Geschäft anzuwendenden Rechtsnormen unterlägen und ihre Wirkungen in der Schwebe seien, bis diese Rechtsnormen beachtet würden. Nach den neuen Bestimmungen über den Erwerb bebauter Grundstücke, die im Anschluss an die Unterzeichnung des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum vom 2. Mai 1992 (ABl. 1994, L 1, S. 3) angepasst worden seien, sei jedoch nicht mehr erforderlich, dass die Erwerber bei der Grundverkehrsbehörde eine vorherige Genehmigung erwirkten. Seit dem Inkrafttreten des VGVG in der Fassung des LGBl. Nr. 61/1993 müssten die Erwerber lediglich binnen zwei Jahren der zuständigen Behörde gegenüber eine Erklärung gemäß § 7 Absatz 2 VGVG abgeben, da das Rechtsgeschäft sonst rückwirkend rechtsunwirksam sei.

19 Das Landesgericht wie auch der Oberste Gerichtshof haben im vorliegenden Fall daraus abgeleitet, dass die Vereinbarungen von 1975 als unwirksam anzusehen seien und Herr Stauderer daher die Örtlichkeit zu räumen habe, da er diese Erklärung nicht innerhalb der Zweijahresfrist abgegeben habe, wobei die Frist spätestens mit dem Inkrafttreten des VGVG in der Fassung des LGBl. Nr. 29/2000 begonnen habe.

20 Im zweiten Rechtsgang setzte das Bezirksgericht die Aufwendungen von Herrn Stauderer für dieses Grundstück auf 38 280,57 Euro fest und verpflichtete diesen, die Liegenschaft Zug um Zug gegen Zahlung dieses Betrages zu räumen. Das Landesgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei. In diesem zweiten Rechtsgang gehe es nur noch um die Höhe des Bereicherungsanspruchs, der keine erheblichen Rechtsfragen aufwerfe.

21 Herr Stauderer legte eine außerordentliche Revision zum Obersten Gerichtshof ein. Er trug vor, dass eine Bindung an die von diesem Gericht in seinem ersten Urteil vertretene Rechtsansicht angesichts der jüngeren Rechtsprechung des Gerichtshofes nicht bestehe. Dieser habe im Urteil vom 15. Mai 2003 in der Rechtssache C-300/01 (Salzmann, Slg. 2003, I-4899) entschieden, dass die durch das VGVG eingeführte Regelung der vorherigen Genehmigung der durch Artikel 56 Absatz 1 EG gewährleisteten Kapitalverkehrsfreiheit widerspreche. Im Hinblick auf die Sanktion der Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts, mit der die Regelung der vorherigen Erklärung gemäß § 7 Absatz 2 VGVG verbunden sei, sei die gleiche Schlussfolgerung geboten.

22 Der Oberste Gerichtshof weist darauf hin, dass das im LGBl. Nr. 29/2000 veröffentlichte Gesetz zur Änderung des VGVG in Bezug auf Ferienwohnungen den Erwerb bebauter Grundstücke durch Erklärung ermöglicht habe. Dieses Verfahren diene, anders als die Regelung der vorherigen Genehmigung, der Information der zuständigen Behörden über den Grunderwerb. Herr Stauderer habe die erforderliche Erklärung jedoch erst im Januar 2003 nach Ablauf der ihm eingeräumten Zweijahresfrist abgegeben, und die Sanktion der Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts gelte auch bei lediglich verspäteter Abgabe der Erklärung. Es spreche nämlich nichts für die Annahme, dass der österreichische Gesetzgeber die Sanktion der Rechtsunwirksamkeit auf die Fälle habe beschränken wollen, dass die Genehmigung versagt oder gar nicht an die zuständigen Behörden herangetreten worden sei.

23 Das vorlegende Gericht führt aus, dass es im ersten Rechtsgang im Hinblick auf das Urteil vom 1. Juni 1999 in der Rechtssache C-302/97 (Konle, Slg. 1999, I-3099) erwogen habe, dass eine Regelung wie das VGVG, die ein Anmeldeverfahren vorsehe, das mit Sanktionsmöglichkeiten verbunden sei, die auch eine Untersagung des Rechtsgeschäfts umfassen könnten, die Kapitalverkehrsfreiheit nicht beeinträchtige, soweit die Voraussetzungen für eine Untersagung durch das betreffende Gesetz so hinreichend determiniert seien, dass die Gefahr der Diskriminierung eines ausländischen Erwerbers ausgeschlossen werde.

24 Jedoch könne das danach ergangene Urteil des Gerichtshofes in der Rechtssache Salzmann, auf das Bedacht zu nehmen sei, diese Ansicht in Frage stellen. Insbesondere sei die Verhältnismäßigkeit der Bestimmungen des § 29 Absatz 2 VGVG zweifelhaft, die den Verstoß gegen eine Formvorschrift mit dem Rechtsverlust ahndeten.

25 Der Oberste Gerichtshof hat daher das Verfahren ausgesetzt und dem Gerichtshof folgende Frage zur Vorabentscheidung vorgelegt:

Ist Artikel 56 EG so auszulegen, dass er einer nationalen Regelung [dem VGVG] entgegensteht, nach der im Fall eines rechtsgeschäftlichen Grunderwerbs, der keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erfordert, die nicht fristgerechte Abgabe einer Erklärung des Erwerbers, dass das Grundstück bebaut ist, der Erwerb nicht zu Ferienzwecken erfolgt und er österreichischer Staatsbürger oder mit einem solchen gleichzubehandeln ist, zur rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des Rechtsgeschäfts führt?

**Zulässigkeit**

*Vorbringen des Beklagten des Ausgangsverfahrens*

26 Herr Stauderer trägt vor, dass die Vorlagfrage in mehrerlei Hinsicht unzulässig sei.

27 Zunächst seien die österreichischen Gerichte für die Entscheidung des Ausgangsrechtsstreits nicht zuständig, da Artikel 16 des Übereinkommens vom 27. September 1968 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (ABl. 1972, L 299, S. 32) in der durch die Übereinkommen vom 9. Oktober 1978 über den Beitritt des Königreichs Dänemark, Irlands und des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland (ABl. L 304, S. 1 und — geänderter Text — S. 77), vom 25. Oktober 1982 über den Beitritt der Republik Griechenland (ABl. L 388, S. 1), vom 26. Mai 1989 über den Beitritt des Königreichs Spanien und der Portugiesischen Republik (ABl. L 285, S. 1) und vom 29. November 1996 über den Beitritt der Republik Österreich, der Republik Finnland und des Königreichs Schweden (ABl. 1997, C 15, S. 1) geänderten Fassung (im Folgenden: Brüsseler Übereinkommen) im vorliegenden Fall keine Anwendung finden könne.

28 Ferner sei diese Frage unerheblich. Die Regelung der Erklärung über den Erwerb gemäß § 7 Absatz 2 VGVG, die im Jahr 2000 auf Ferienwohnungen ausgedehnt worden sei, könne nicht auf ausländische Erwerber angewandt werden. § 3 Absatz 2 VGVG bestimme nämlich, dass „[b]eim Erwerb zu Ferienzwecken ... sich aus der Kapitalverkehrsfreiheit ... keine Ausnahme von den Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer [ergibt]". Er habe daher keinesfalls das Verfahren der Erklärung in Anspruch nehmen und die erforderliche Erklärung abgeben können.

29 Schließlich sei dieses Verfahren seit dem 1. Juni 2004 aufgehoben. Da das vorlegende Gericht auf der Grundlage des Rechts entscheiden müsse, das zu dem Zeitpunkt gelte, zu dem es sein Urteil im Ausgangsrechtsstreit erlassen werde, sei die Vorlagefrage gegenstandslos.

*Würdigung durch den Gerichtshof*

30 Was die angebliche Unzuständigkeit des vorlegenden Gerichts angeht, ist der Gerichtshof nicht befugt, nachzuprüfen, ob die Vorlageentscheidung den nationalen Vorschriften über die Gerichtsorganisation und das gerichtliche Verfahren entspricht (vgl. Urteile vom 14. Januar 1982 in der Rechtssache 65/81, Reina, Slg. 1982, 33, Randnrn. 7 und 8, vom 20. Oktober 1993 in der Rechtssache C-10/92, Balocchi, Slg. 1993, I-5105, Randnrn. 16 und 17, und vom 11. Juli 1996 in der Rechtssache C-39/94, SFEI u. a., Slg. 1996, I-3547, Randnr. 24).

31 Der Gerichtshof ist auch nicht befugt, nachzuprüfen, ob das vorlegende Gericht unter Beachtung der im Brüsseler Übereinkommen genannten Vorschriften über die gerichtliche Zuständigkeit mit dem Ausgangsrechtsstreit befasst worden ist, es sei denn, dass gerade die Tatbestandsvoraussetzungen dieser Vorschriften Gegenstand der Vorlageentscheidung sind (vgl. in diesem Sinne Urteil vom 5. Juni 1997 in der Rechtssache C-105/94, Celestini, Slg. 1997, I-2971, Randnr. 20).

32 Der Gerichtshof ist an die von einem Gericht eines Mitgliedstaats erlassene Vorlageentscheidung gebunden, solange sie nicht aufgrund eines im nationalen Recht eventuell vorgesehenen Rechtsbehelfs aufgehoben worden ist (Urteile Reina, Randnr. 7, Balocchi, Randnr. 17, und SFEI u. a., Randnr. 24).

33 Was die übrigen, auf nationales Recht gestützten Unzulässigkeitsgründe betrifft, auf die sich Herr Stauderer beruft, so ist daran zu erinnern, dass der Gerichtshof nach Artikel 234 EG im Wege der Vorabentscheidung über Fragen des Gemeinschaftsrechts zu entscheiden hat, die ihm von einem Gericht eines Mitgliedstaats vorgelegt worden sind. Dieses Verfahren dient nicht der Auslegung nationaler Rechtsvorschriften. Eventuelle Ungenauigkeiten der Beschreibung des einschlägigen nationalen Rechts in der Vorlageentscheidung nehmen dem Gerichtshof daher nicht die Zuständigkeit für die Beantwortung der Vorlagefrage (vgl. u. a. Urteil vom 30. April

1986 in den Rechtssachen 209/84 bis 213/84, Asjes u. a., Slg. 1986, 1425, Randnr. 12).

34 Zudem ist es nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich allein Sache der nationalen Gerichte, unter Berücksichtigung des jeweiligen Sachverhalts sowohl die Erforderlichkeit der Vorlage einer Frage als auch deren Erheblichkeit zu beurteilen (vgl. in diesem Sinne u. a. Urteile vom 5. März 2002 in den Rechtssachen C-515/99, C-519/99 bis C-524/99 und C-526/99 bis C-540/99, Reisch u. a., Slg. 2002, I-2157, Randnr. 25, und Salzmann, Randnr. 30).

35 Daraus ergibt sich, dass eine Vermutung für die Entscheidungserheblichkeit der Vorlagefragen eines nationalen Gerichts in dem rechtlichen und sachlichen Rahmen besteht, den es in eigener Verantwortung festgelegt und dessen Richtigkeit der Gerichtshof nicht zu prüfen hat (vgl. Urteile vom 7. September 1999 in der Rechtssache C-355/97, Beck und Bergdorf, Slg. 1999, I-4977, Randnrn. 22 bis 24, und Salzmann, Randnr. 31).

36 In der vorliegenden Rechtssache deutet aber nichts offensichtlich darauf hin, dass die erbetene Auslegung des Gemeinschaftsrechts für die Entscheidung des vorlegenden Gerichts unerheblich wäre.

37 Somit ist die Vorlagefrage zulässig.

38 Daher ist zu prüfen, ob Artikel 56 Absatz 1 EG der Anwendung einer nationalen Regelung wie der im Ausgangsverfahren streitigen entgegensteht, wonach die verspätete Abgabe der geforderten Erklärung über den Erwerb zur rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des Rechtsgeschäfts führt.

## Zur Sache

39 Wie der Gerichtshof bereits entschieden hat, muss sich eine Regelung wie das im Ausgangsrechtsstreit in Rede stehende VGVG, mit dem der Grundstückserwerb zum Zwecke der Errichtung von Zweitwohnungen untersagt oder von speziellen Voraussetzungen abhängig gemacht werden soll, in den Grenzen der Vorschriften des EG-Vertrags über den freien Kapitalverkehr halten (vgl. in diesem Sinne Urteile Konle, Randnr. 22, Reisch u. a., Randnr. 28, und Salzmann, Randnr. 39).

40 Dem Ersuchen des vorlegenden Gerichts entsprechend ist daher die Tragweite der im Ausgangsverfahren in Rede stehenden nationalen Maßnahme im Hinblick auf die Bestimmungen des Artikels 56 Absatz 1 EG zu prüfen.

41 Nach den von der österreichischen Regierung gegebenen Erläuterungen hängt nach den Bestimmungen des VGVG über den Erwerb von Grundeigentum die Wirksamkeit von Rechtsgeschäften von der Abgabe der Erklärung gemäß § 7 Absatz 2 VGVG ab. Die automatische Sanktion der rückwirkenden Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts solle die zivilrechtliche Wirkung der grundverkehrsbehördlichen Erklärung als „aufschiebende Bedingung" für das jeweilige Rechtsgeschäft zeitlich begrenzen.

42 Diesen Erläuterungen ist zu entnehmen, dass die genannte Erklärung zwar keine materielle Voraussetzung für die Durchführung des Rechtsgeschäfts ist, aber eine zwingende Formvorschrift darstellt, die vor der rechtswirksamen Eintragung des Verkaufs ins Grundbuch erfüllt sein muss und die allein die Wirksamkeit dieses Rechtsakts gegenüber dem Staat und Dritten gewährleistet. Außerdem geht nach dem Wortlaut des § 12 Absatz 1 Satz 1 VGVG mit der Erklärung die Verpflichtung einher, das Grundstück nicht in einer anderen als der erklärten Art und Weise zu nutzen.

43 Ein solches Erfordernis einer Erklärung bewirkt daher bereits durch ihren Gegenstand eine Beschränkung des freien Kapitalverkehrs (vgl. in diesem Sinne für eine Regelung über die vorherige Anzeige/Genehmigung des Erwerbs von Baugrundstücken, Urteil Reisch, Randnr. 32).

44 Derartige Beschränkungen können jedoch zugelassen werden, wenn mit den betreffenden nationalen Maßnahmen ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt wird, sie in nicht diskriminierender Weise angewandt werden und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten, d. h. geeignet sind, die Erreichung des angestrebten Zieles zu gewährleisten, und nicht über das hinausgehen, was hierzu erforderlich ist (vgl. in diesem Sinne Urteile Konle, Randnr. 40, vom 22. Januar 2002 in der Rechtssache C-390/99, Canal Satélite Digital, Slg. 2002, I-607, Randnr. 33, Reisch u. a., Randnr. 33, und Salzmann, Randnr. 42).

45 Was zunächst die Voraussetzung eines im Allgemeininteresse liegenden Zieles angeht, trägt die österreichische Regierung vor, der Gesetzgeber des Landes Vorarlberg verfolge mit dem genannten Erklärungsverfahren ein raumplanerisches Ziel, die sinnvollere Nutzung des inneren Siedlungsraums, das Beschränkungen der Errichtung von Zweitwohnungen mit sich bringe, und strebe an, die Erfordernisse der von den zuständigen Behörden durchzuführenden Überwachung der Einhaltung des Planungsrechts mit dem Erfordernis der Rechtssicherheit des Grundverkehrs in Einklang zu bringen.

46 Hierzu ergibt sich aus ständiger Rechtsprechung, dass Beschränkungen der Errichtung von Zweitwohnungen in einem bestimmten geografischen Gebiet, die ein Mitgliedstaat in Verfolgung raumplanerischer Ziele zur Erhaltung einer dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer vom Tourismus unabhängigen Wirtschaftstätigkeit verfügt, als Beitrag zu einem im Allgemeininteresse liegenden Ziel angesehen werden können (vgl. Urteile Konle, Randnr. 40, Reisch u. a., Randnr. 34, und Salzmann, Randnr. 44). Es kann darüber hinaus kein Zweifel daran bestehen, dass das Bestreben der nationalen Behörden, die Anwendung des Planungsrechts unter Beachtung des Erfordernisses der Rechtssicherheit der Rechtsgeschäfte sicherzustellen, ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel darstellt.

47 Zur Voraussetzung der nicht diskriminierenden Anwendung der betreffenden nationalen Regelung, einer Voraussetzung, die im vorliegenden Fall im Hinblick auf das Erklärungsverfahren in seiner Gesamtheit zu prüfen ist, trägt Herr Stauderer sodann vor, das VGVG sei dadurch diskriminierend, dass es den Erwerb einer Zweitwohnung durch Angehörige eines anderen Mitgliedstaats ausschließe. Die spanische Regierung vertritt gleichfalls die Ansicht, dass das VGVG dadurch formell diskriminierend sei, dass es Erwerber, die Angehörige eines anderen Mitgliedstaats seien, zur Angabe ihrer Staatsangehörigkeit verpflichte, ohne dass erläutert werde, welche Konsequenzen mit dieser Angabe bei der inhaltlichen Prüfung der Erklärung verknüpft seien.

48 Der Stellungnahme der österreichischen Regierung wie auch der Vorlageentscheidung ist allerdings zu entnehmen, dass die nationale Regelung über Zweitwohnungen im Ausgangsrechtsstreit unterschiedslos auf österreichische Staatsbürger und auf Angehörige anderer Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums (im Folgenden: EWR) Anwendung findet.

49 Das Erklärungsverfahren gilt nämlich für die Angehörigen eines anderen Mitgliedstaats der Union wie Herrn Stauderer ebenso wie für die Angehörigen eines EWR-Mitgliedstaats, und sie können ein Grundstück unter Beachtung derselben Formvorschriften erwerben, wie sie für die österreichischen Staatsbürger verbindlich sind.

50 Im Übrigen hat die Verpflichtung des Erwerbers, in der von ihm abgegebenen Erklärung seine Staatsangehörigkeit anzugeben, den Zweck, zwischen der Situation der Angehörigen eines Staates der Union oder derjenigen des EWR, die gleiche Erwerbsrechte haben wie die österreichischen Staatsangehörigen, und der Situation der Drittstaatsangehörigen zu unterscheiden, die nicht unter denselben Voraussetzungen Grundstücke erwerben können. Diese Verpflichtung zur Angabe der Staatsangehörigkeit und diejenige, in der Erklärung gegebenenfalls anzugeben, dass das Grundstück zu Ferienzwecken verwendet werde, zielen daher nicht auf ein Verbot des Erwerbs von Zweitwohnungen durch die Angehörigen anderer Mitgliedstaaten ab, sondern bezwecken, wie die österreichische Regierung erläutert hat, lediglich, die Beachtung der speziellen Voraussetzungen für die Errichtung solcher Wohnungen zu gewährleisten.

51 Zur Voraussetzung der Verhältnismäßigkeit trägt die österreichische Regierung schließlich vor, dass die Erklärung gemäß § 7 Absatz 2 VGVG entgegen den Angaben des vorlegenden Gerichts nicht nur formalen Charakter habe. Aus den Erläuternden Bemerkungen zum VGVG in der Fassung des LGBl. Nr. 61/1993 (und in der Fassung des LGBl. Nr. 29/2000) gehe hervor, dass die Erklärung nicht nur zur Information der zuständigen Behörden über ein Erwerbsvorhaben bestimmt sei, sondern auch dazu, sicherzustellen, dass das bebaute Grundstück tatsächlich zu den in dieser Erklärung genannten Zwecken verwendet werde, insbesondere, dass eine mögliche Nutzung als Ferienwohnung den speziellen Voraussetzungen für diese Art der Nutzung genüge. Die nachträglich durch diese Behörden vorgenommenen Kontrollen berührten die Durchführung des Erwerbsvorhabens nicht, da die Eintragung im Grundbuch auf die bloße Abgabe der Erklärung hin erfolge. Die Nichtigkeitssanktion, die für den Fall vorgesehen sei, dass die Erklärung nicht binnen zwei Jahren abgegeben werde, ermögliche durch ihren automatischen Eintritt, die ordnungsgemäße Information der genannten Behörden über den Erwerb bebauter Grundstücke sicherzustellen, und versetze diese Behörden in die

Lage, innerhalb einer angemessenen Frist die erforderlichen Kontrollmaßnahmen zu veranlassen. Diese Sanktion stehe daher in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ziel, nämlich die illegale Nutzung von Grundstücken zu Ferienzwecken zu verhindern. Eine verwaltungsrechtliche Sanktion, die an die Stelle derjenigen der Rechtsunwirksamkeit des Vertrages treten würde, wäre nicht zwangsläufig weniger belastend für den Erwerber, da sie nach Ablauf einer Dreimonatsfrist verhängt werden könnte, und sie wäre weniger wirksam.

52 Tatsächlich kann das Erfordernis einer vorherigen Erklärung, sofern es mit angemessenen rechtlichen Mitteln verbunden ist, eine Maßnahme darstellen, die in einem angemessenen Verhältnis zu dem angestrebten Ziel des Allgemeininteresses steht. So hat der Gerichtshof bereits entschieden, dass eine solche Regelung eine vorherige Genehmigung, die die Kapitalverkehrsfreiheit im Allgemeinen stärker einschränkt, entbehrlich machen kann, ohne dass dadurch die wirksame Verfolgung der vom Staat angestrebten Ziele beeinträchtigt würde (vgl. in diesem Sinne Urteile vom 14. Dezember 1995 in den Rechtssachen C-163/94, C-165/94 und C-250/94, Sanz de Lera u. a., Slg. 1995, I-4821, Randnr. 27, Konle, Randnrn. 46 und 47, und Salzmann, Randnr. 50). Wie die Kommission der Europäischen Gemeinschaften zutreffend ausführt, ist ein derartiges Erklärungserfordernis als solches keine unverhältnismäßige Maßnahme.

53 In der Vorlagefrage geht es allerdings nicht um das vom VGVG vorgesehene Erklärungsverfahren insgesamt, sondern nur um die Sanktionsmaßnahme, die für den Fall der verspäteten Abgabe der geforderten Erklärung vorgesehen ist, d. h. die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit des Grundverkehrsgeschäfts.

54 Eine solche Sanktion 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. So hat es den Anschein, dass im Ausgangsverfahren die verspätete Abgabe der Erklärung durch Herrn Stauderer zum Teil mit der Rechtsunsicherheit zusammenhing, die deshalb bei ihm bestand, weil das vorlegende Gericht in einem früheren Verfahren die Auffassung vertreten hatte, dass es für die Erfüllung dieser Verpflichtung durch den Betroffenen auf jeden Fall zu spät sei.

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 Zwar hat der Gerichtshof anerkannt, dass eine Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit eines Kaufvertrags im Rahmen einer Regelung der vorherigen Erklärung eine angemessene Sanktionsmaßahme darstellen kann (Urteil Salzmann, Randnr. 51). Er hat ebenso bereits ausgeführt, dass bestimmte raumplanerische Ziele wie die Unterstützung und Entwicklung einer stabilen Landwirtschaft durch die Beherrschung der Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenstrukturen durch ein bloßes System der vorherigen Erklärung möglicherweise nicht zu erreichen seien und daher sogar ein System vorheriger Genehmigungen unter bestimmten Voraussetzungen mit der Kapitalverkehrsfreiheit vereinbar sein könne (vgl. in diesem Sinne u. a. Urteil vom 23. September 2003 in der Rechtssache C-452/01, Ospelt und Schlössle Weissenberg, Slg. 2003, I-9743, Randnrn. 41 bis 45).

58 Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass eine Regelung der vorherigen Erklärung, die den freien Kapitalverkehr weniger stark einschränkt als eine Regelung der

vorherigen Genehmigung, mit der nachträglichen Verhängung strenger Sanktionsmaßnahmen verbunden werden kann, die so abschreckend sind, dass die Ziele der Raum- und Siedlungsplanung tatsächlich beachtet werden.

59 Eine Sanktion wie die im Ausgangsverfahren in Rede stehende kann folglich hingenommen werden, wenn gegen im betreffenden Recht festgelegte materiellrechtliche 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. § 34 VGVG enthält im Übrigen eine Liste von Tatbeständen, die die Verhängung finanzieller Sanktionen rechtfertigen. 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 Ausgangverfahren 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 angestrebte, im Allgemeininteresse liegende Ziel zu erreichen.

62 Daher ist dem vorlegenden Gericht zu antworten, dass Artikel 56 Absatz 1 EG 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.

## Kosten

63 Für die Parteien des Ausgangsverfahrens ist das Verfahren ein Zwischenstreit in dem bei dem vorlegenden Gericht anhängigen Rechtsstreit; die Kostenentscheidung ist daher Sache dieses Gerichts. Die Auslagen anderer Beteiligter für die Abgabe von Erklärungen vor dem Gerichtshof sind nicht erstattungsfähig.

Aus diesen Gründen hat der Gerichtshof (Dritte Kammer) für Recht erkannt:

**Artikel 56 Absatz 1 EG steht der Anwendung einer nationalen Regelung wie dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz vom 23. September 1993 in geänderter Fassung entgegen, wonach die bloße verspätete Abgabe der geforderten Erklärung über den Erwerb zur rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Grundverkehrsgeschäfts führt.**

Unterschriften.