

An  
die Parlamentsdirektion,  
alle Bundesministerien,  
alle Sektionen des BKA,  
die Ämter der Landesregierungen und  
die Verbindungsstelle der Bundesländer

Antwort bitte unter Anführung der GZ an die Abteilungsmail

**Betrifft:** Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 25. Jänner 2007 in der Rechts-  
sache C-370/05, Festersen; Erfordernis eines ständigen Wohnsitzes für den  
Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks

## **1. Zusammenfassung des Urteilstenors**

Mit Urteil vom 25. Jänner 2007 in der Rechtssache C-370/05, Vorabentscheidungs-  
ersuchen nach Art. 234 EG, eingereicht vom Vestre Landsret (Dänemark)<sup>1</sup>, hat der  
EuGH für Recht erkannt, dass es Art. 56 EG zuwiderläuft, dass eine nationale Rechts-  
vorschrift als Voraussetzung für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks das  
Erfordernis aufstellt, dass der Erwerber auf diesem Grundstück seinen ständigen Wohn-  
sitz begründet.

## **2. Ausgangslage und Verfahrensverlauf**

2.1 Im gegenständlichen Fall verabsäumte es der deutsche Staatsangehörige Herr  
Festersen im Rahmen des Eigentumserwerbs an einem landwirtschaftlichen Grundstück  
im Süden Dänemarks der im dänischen Landwirtschaftsgesetz normierten Pflicht nach-  
zukommen, seinen Wohnsitz auf diesem Grundstück zu begründen. Das dänische Land-  
wirtschaftsgesetz sieht in engen Grenzen die Möglichkeit der Befreiungen von dieser  
Verpflichtung durch den Landwirtschaftsminister vor. Den Begriff des „ständigen Wohn-

---

<sup>1</sup> Abrufbar unter: <http://curia.europa.eu/de/content/juris/index.htm>.

sitzes“ erläuternd, stellt ein Runderlass zum dänischen Landwirtschaftsgesetz klar, dass der Erwerber die Wohnsitzpflicht ab dem Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks acht Jahre lang erfüllen muss. Für den Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstücks mit einer Fläche von mehr als 30 Hektar besteht nach dänischem Recht weiters die Pflicht, das Grundstück selbst zu bewirtschaften.

2.2 Das dänische Vestre Landsret hegte Bedenken ob der Vereinbarkeit des Erfordernisses eines ständigen Wohnsitzes auf dem Grundstück mit der gemeinschaftsrechtlich normierten Niederlassungsfreiheit (Art. 43 EG) und der Kapitalverkehrsfreiheit (Art. 56 EG) und bat den EuGH im Rahmen eines Vorabentscheidungsersuchens um Klärung dieser Frage. Weiters legte es dem EuGH die Frage vor, ob es zur Beantwortung der erstgenannten Frage von Bedeutung sei, dass das Grundstück keine sich selbst tragende Einheit darstellen kann und dass das Wohngebäude des Grundstücks in einer Bebauungszone liegt.

### **3. Urteil des EuGH vom 25. Jänner 2007 im Detail**

3.1 Wenngleich im gegenständlichen Fall keine unmittelbare Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit vorliegt, beschränkt die Voraussetzung des Wohnsitzes nach Ansicht des EuGH dennoch die Kapitalverkehrsfreiheit nach Art. 56 EG. Unter Verweis auf seine bisherige Rechtsprechung<sup>2</sup> hält der Gerichtshof fest, dass eine derartige Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit unter der Voraussetzung zulässig ist, dass sie ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt, nicht diskriminierend angewandt wird und mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit in Einklang steht, das heißt, geeignet ist, die Erreichung des verfolgten Ziels zu gewährleisten, und nicht über das hinausgeht, was hierzu erforderlich ist.

3.2 Die von der dänischen Regierung ins Treffen geführten Ziele der gegenständlichen dänischen Regelung des Erhalts der traditionellen dänischen Bewirtschaftungsformen, des Erhalts einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten und der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt liegen nach Auffassung des Gerichtshofs als solche im Allgemeininteresse und können Beschränkungen des freien Kapitalverkehrs grundsätzlich rechtfertigen.

---

<sup>2</sup> Vgl. Urteil des EuGH vom 1. Juni 1999, Rs. C-302/97, Konle, Slg. 1999, I-3099, Rz. 40; Urteil des EuGH vom 23. September 2003, Rs. C-452/01, Ospelt, Slg. 2003, I-9743, Rz. 34.

3.3 Im Rahmen der Prüfung der weiteren Voraussetzung der Verhältnismäßigkeit der gegenständlichen dänischen Regelung hält der Gerichtshof fest:

- Da die gegenständliche Regelung für den Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstücks mit einer Fläche unter 30 Hektar keine Pflicht vorsieht, das Grundstück selbst zu bewirtschaften, ist sie nicht geeignet, das erste Ziel der traditionellen Form der Bewirtschaftung durch den Eigentümer selbst zu erreichen.
- Weiters ist das Wohnsitzerfordernis ob des Phänomens der Verringerung der Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe und der Zusammenlegung dieser Betriebe nicht geeignet, das Ziel des Bevölkerungserhalts im ländlichen Raum zu erreichen, wenn der Erwerb durch einen Landwirt erfolgt, der schon auf dem Grundstück eines anderen Betriebs wohnt.
- Im Gegensatz dazu ist die Wohnsitzpflicht nach Ansicht des EuGH allerdings geeignet, das dritte von der dänischen Regierung ins Treffen geführte Ziel der Reduktion des Drucks auf den Grundstücksmarkt zu erreichen.

Bei der weiteren Prüfung, ob die Wohnsitzpflicht eine Maßnahme darstellt, die nicht über das hinausgeht, was zur Erreichung eines solchen Ziels erforderlich ist, berücksichtigt der Gerichtshof unter Verweis auf die in Art. 6 Abs. 2 EU normierte Achtung der Grundrechte, wie sie in der EMRK gewährleistet sind, auch das Recht des Erwerbers nach Art. 2 Abs. 1 des Protokolls Nr. 4 zur EMRK, seinen Wohnsitz frei zu wählen und hält fest, dass sich eine Wohnsitzpflicht wie im vorliegenden Fall als in besonderem Maße einschränkend erweist. Der Gerichtshof hegt in seiner weiteren Analyse Zweifel daran, dass nicht auch andere, weniger einschränkende Maßnahmen als die Wohnsitzverpflichtung erlassen werden könnten. Insbesondere vermisst der Gerichtshof eine nähere Auseinandersetzung mit der Frage, warum andere – im schriftlichen Verfahren teilweise genannte – Maßnahmen wie etwa eine Regulierung der Grundstückspreise durch den Staat, die Förderung der Vermietung von auf einem landwirtschaftlichen Grundstück erworbenen Wohnhäusern, Vorschriften über höhere Steuern beim Wiederverkauf von Grundstücken kurz nach deren Erwerb oder das Erfordernis einer beträchtlichen Mindestdauer für die Pacht von landwirtschaftlichen Flächen ein-

schränkender sein sollen als die bestehende Wohnsitzpflicht. Zusammenfassend kann der Gerichtshof nicht feststellen, dass die Wohnsitzpflicht erforderlich ist, um das angestrebte Ziel zu erreichen.

Selbst wenn man aber annähme, dass die genannte Verpflichtung als eine erforderliche Maßnahme zur Erreichung des verfolgten Ziels anzuerkennen wäre, bliebe nach Auffassung des EuGH festzustellen, dass diese Verpflichtung mit der vorgeschriebenen Zusatzbedingung, den Wohnsitz für mindestens acht Jahre beizubehalten, über das, was als erforderlich betrachtet werden könnte, offenkundig hinausgeht, da diese Bedingung insbesondere eine dauerhafte Aussetzung der Ausübung der Grundfreiheit der Wohnsitzwahl mit sich bringt. Weiters ortet der Gerichtshof in der Unbestimmtheit der dänischen Rechtslage hinsichtlich der Frage, unter welchen konkreten objektiven Umständen eine Ausnahme von der Wohnsitzpflicht anerkannt oder abgelehnt wird, einen Verstoß gegen den Grundsatz der Rechtssicherheit.

Unter diesen Umständen erscheint dem EuGH die Wohnsitzpflicht, umso mehr als sie im vorliegenden Fall mit der Bedingung einer Dauer von acht Jahren versehen ist, nicht als eine Maßnahme, die angesichts des verfolgten Ziels verhältnismäßig wäre.

3.4 Es läuft somit Art. 56 EG zuwider, dass eine nationale Rechtsvorschrift wie die im Ausgangsverfahren in Rede stehende als Voraussetzung für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks das Erfordernis aufstellt, dass der Erwerber auf diesem Grundstück seinen ständigen Wohnsitz begründet.

3.5 Da sich aus der Antwort auf die erste Frage ergibt, dass Art. 56 EG der betreffenden Wohnsitzpflicht unabhängig von besonderen Umständen, die die Eigenschaften des betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücks betreffen, entgegensteht, sind nach Auffassung des EuGH Umstände wie die vom vorlegenden Gericht in seiner zweiten Frage genannten für die Auslegung des genannten Artikels unbeachtlich.

#### **4. Bewertung und innerstaatliche Konsequenzen**

4.1 Mit dem vorliegenden Urteil erweitert der EuGH seine Judikatur zum so genannten „grünen Grundverkehr“. Bereits im Urteil der Rechtsache Ospelt<sup>3</sup> hatte der Gerichtshof hinsichtlich einer Verpflichtung zur Selbstbewirtschaftung festgehalten, dass es die Bestimmungen des EG über die Kapitelverkehrsfreiheit nicht verwehren, dass der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke von der Erteilung einer vorherigen Genehmigung, wie sie das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz in der Rechtssache Ospelt vorsah, abhängig gemacht wird. Sie verbieten es jedoch, dass diese Genehmigung in jedem Fall versagt wird, wenn der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat. Dem entsprechend hat der VfGH kürzlich in Teilen des Burgenländischen Grundverkehrsgesetzes 1995 einen Verstoß gegen unmittelbar anwendbares Gemeinschaftsrecht erblickt, der dazu führt, dass die dem Gemeinschaftsrecht entgegenstehenden innerstaatlichen gesetzlichen Bestimmungen in Fällen mit Gemeinschaftsbezug durch den Anwendungsvorrang des Gemeinschaftsrechts verdrängt werden. Der VfGH hat erwogen, dass dies zur Konsequenz hat, dass Sachverhalte ohne Gemeinschaftsbezug im Verhältnis zu jenen mit Gemeinschaftsbezug diskriminiert werden. Mangels sachlicher Rechtfertigung dafür hob er die Wortfolge „und der Erwerber glaubhaft macht, dass er das zu erwerbende Grundstück selbst im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird“ in § 4 Abs. 2 Z 1, sowie § 4 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 Z 2 des Burgenländischen Grundverkehrsgesetzes 1995 als verfassungswidrig auf.<sup>4</sup>

4.2 Bemerkenswert scheint im vorliegenden Urteil des EuGH, dass der Gerichtshof den Ausführungen der Generalanwältin vom 3. Oktober 2006<sup>5</sup> widerspricht, die in ihren Schlussanträgen zum Ergebnis kam, dass die Bestimmungen über den freien Kapitalverkehr einem Wohnsitzerfordernis, wie im dänischen Landwirtschaftsgesetz vorsehen, nicht entgegenstehen.

4.3 Es wird ersucht, die dargelegte Auffassung des EuGH entsprechend zu berücksichtigen. Es wäre vornehmlich von den Bundesländern selbst zu beurteilen,

---

<sup>3</sup> Urteil des EuGH vom 23. September 2003, Rs. C-452/01, Ospelt, Slg. 2003, I-9743.

<sup>4</sup> VfGH vom 5. Dezember 2006, G 121/06 ua.

<sup>5</sup> Schlussanträge der Generalanwältin Stix-Hackl vom 3. Oktober 2006, Rs. C-370/05, Festersen, noch nicht in Slg.

inwiefern die vom Gerichtshof im vorliegenden Urteil genannten Kriterien einen allfälligen legislativen Handlungsbedarf implizieren. Die Bundesministerien sowie insbesondere die Bundesländer werden daher ersucht, die in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden gesetzlichen Regelungen auf vergleichbare Konstruktionen zu durchsuchen und die dargelegte Auffassung des Gerichtshofs auch bei ihren legislativen Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

6. Februar 2007  
Für den Bundeskanzler:  
Georg LIENBACHER

**Elektronisch gefertigt**