jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 1986/6/18 B460/84

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.06.1986

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art83 Abs2
B-VG Art144 Abs3
StGG Art5
Nö GVG 1973 §1 Abs1
Nö GVG 1973 §7 Abs8
Nö GVG 1973 §8 Abs1
Nö GVG 1973 §8 Abs2 litb
Nö GVG 1973 §8 Abs2 litd
VfGG §88

Leitsatz

Nö. GVG 1973; zur Beurteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht eines Vertrages; Wertung eines Erbschaftskaufes, dessen Gegenstand landwirtschaftlich genutzte Grundstücke waren, als zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft iS des §1 Abs1; kein Entzug des gesetzlichen Richters; Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gemäß §8 Abs1 und 2 litb und d; keine Bedenken gegen diese Bestimmungen; denkmögliche Annahme mangelnder Selbstbewirtschaftung durch den Bf. auch als Nebenerwerbslandwirt; keine Verletzung im Eigentumsrecht, keine Willkür; keine Abtretung der Beschwerde an den VwGH im Hinblick auf §7 Abs8; kein Kostenzuspruch an Beteiligte wegen Sittenwidrigkeit

Spruch

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Kosten werden nicht zugesprochen.

Der Antrag, die Beschwerde dem VwGH abzutreten, wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Aufgrund des Testamentes vom 23. März 1972 war S G Alleinerbin

nach dem am 16. Dezember 1980 verstorbenen J S, zu dessen Nachlaß die

Liegenschaft EZ ... KG Kronaberg (bestehend aus dem Grundstück ...

Baufläche und aus weiteren Grundstücken mit den Kulturgattungen

Acker, Wiese, Garten, Wald, im Gesamtausmaß von 7,1097 ha) und die

Liegenschaft in EZ ... KG Untersiegendorf (bestehend aus drei

Ackergrundstücken im Gesamtausmaß von 1,1646 ha) gehörten.

Mit Notariatsakt vom 15. Mai 1981 verkaufte und übergab S G ihr mit Beschluß des Bezirksgerichtes Mank vom 11. Mai 1981 für ausgewiesen anerkanntes Erbrecht nach J S samt Aktiven und Passiven an R G (den Bf.) gegen die im Notariatsakt vereinbarten Gegenleistungen.

Der gesamte Nachlaß nach J S wurde mit Einantwortungsurkunde vom 9. Juli 1981, A181/80-35, dem Bf. als Alleinerben eingeantwortet. Im Grundbuch wurde für die Liegenschaften EZ ... KG Kronaberg und EZ ... KG Untersiegendorf aufgrund der Einantwortungsurkunde das Eigentumsrecht für den Bf. einverleibt (Beschluß des Bezirksgerichtes Mank vom 21. Oktober 1981).

2. Mit Schreiben vom 4. Mai 1982 stellte die Landes-Landwirtschaftskammer bei der Grundverkehrs-Bezirkskommission für den Wirkungsbereich der Bezirksbauernkammer Mank am Sitze der Bezirkshauptmannschaft Melk (im folgenden Grundverkehrs-Bezirkskommission) den Antrag (§11 Abs1 des Nö. Grundverkehrsgesetzes 1973, LGBl. 6800-3, - im folgenden Nö. GVG), das im §15 des Nö. GVG vorgesehene Verfahren durchzuführen.

Nach dieser Bestimmung hat das Grundbuchsgericht, wenn eine Eintragung im Grundbuch durchgeführt wurde, ohne daß die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes erforderliche Zustimmung vorliegt, diese Eintragung aufgrund des rechtskräftigen Bescheides der Grundverkehrskommission über die Versagung der Zustimmung von Amts wegen zu löschen und den früheren Grundbuchsstand wiederherzustellen. Eine Löschung ist nicht zulässig, wenn seit der Eintragung drei Jahre verstrichen sind.

Aufgrund des Antrages der Landes-Landwirtschaftskammer hat die

Grundverkehrs-Bezirkskommission mit dem Bescheid vom 23. September

1982 "dem Erbschaftskauf, abgeschlossen am 15. Mai 1981 zwischen

Herrn R G ... und der inzwischen verstorbenen Frau S G, betreffend

Liegenschaften in EZ ..., KG Kronaberg ... (es sind die Acker-,

Wiesen-, Garten-, Waldgrundstücke angeführt, nicht jedoch das

Grundstück ... Baufläche) und die in EZ ... der KG Untersiegendorf

inliegenden Grundstücke ..., gemäß §8 Abs1 und 2 litb Nö.

Grundverkehrsgesetz die Zustimmung" versagt.

3. Die vom Bf. gegen den Bescheid der Grundverkehrs-Bezirkskommission vom 23. September 1982 erhobene Berufung hat die Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der Nö. Landesregierung mit Bescheid vom 18. April 1984 gemäß §66 Abs4 AVG 1950 iVm. §§1 Abs1, 6 Abs3, 8 Abs1 und 2 litb und d des Nö. GVG 1973, LGBl. 6800-3, abgewiesen. In der Begründung des Bescheides wird nach der Wiedergabe des eingeholten Gutachtens eines landwirtschaftlichen Amtssachverständigen ausgeführt, es sei vorerst zu untersuchen gewesen, ob es sich bei dem zwischen dem Bf. und der verstorbenen S G abgeschlossenen Vertrag über den Erwerb des Erbrechtes nach dem verstorbenen J S vom 15. Mai 1981 um ein Rechtsgeschäft iS des §1 Abs1 des Nö. GVG 1973, LGBl. 6800-3, handle. Nach dieser Bestimmung bedürften Rechtsgeschäfte unter Lebenden, welche die Übertragung des Eigentums oder die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes an einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft zum Gegenstand haben, zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrskommission.

Der VfGH habe im Erk. vom 5. Oktober 1977,B251/76-14, zur Genehmigungspflicht von Rechtsgeschäften ausgeführt, daß für die Beurteilung nicht die Zuordnung zu einem zivilrechtlichen Vertragstypus, sondern lediglich der Umstand bedeutsam sei, welche Befugnisse in bezug auf eine Liegenschaft eingeräumt würden.

Zweifellos könne davon ausgegangen werden, daß es sich im gegenständlichen Fall um ein Rechtsgeschäft unter Lebenden handle und damit die Eigentumsübertragung an landwirtschaftlichen Liegenschaften erfolge. Die Zuständigkeit iS der genannten Bestimmung sei daher gegeben.

Nach der Wiedergabe der wesentlichen Bestimmungen des §8 des Nö. GVG wird weiters ausgeführt, daß der Bf., der Justizbeamter im Bezirksgericht Mank sei, nicht als Landwirt angesehen werden könne. Auch im Falle der Selbstbewirtschaftung wäre er im Hinblick auf seine Berufstätigkeit als Nebenerwerbslandwirt und sein Betrieb als Nebenerwerbsbetrieb iS des §8 Abs8 GVG anzusehen. Nach der Rechtsprechung des VfGH habe eine Interessenabwägung nach §8 Abs2 litd GVG dann Platz zu greifen, wenn der Erwerber nicht Inhaber eines Betriebes iS des §8 Abs7 GVG sei.

Zwei der im Verfahren aufgetretenen Interessenten hätten erst einen landwirtschaftlichen Betrieb übernommen, der als stärkungsbedürftig zu bezeichnen sei. Es könne sicherlich durch den Erwerb eine Stärkung ihres Betriebes im richtigen Moment erfolgen. Ziel des Grundverkehrsgesetzes sei es, bäuerliche Betriebe zu erhalten und in einem Ausmaß zu stärken, damit sie auch in Zukunft einer bäuerlichen Familie als Existenzgrundlage dienen könnten. Bei Abwägung der Interessen habe daher ein deutliches Übergewicht zugunsten der stärkungsbedürftigen bäuerlichen Betriebe festgestellt werden müssen.

4. Gegen den Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission vom 18. April 1984 richtet sich die unter Berufung auf Art144 B-VG erhobene Beschwerde. Der Bf. behauptet, durch den angefochtenen Bescheid in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden zu sein. Es wird die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides, für den Fall der Abweisung die Abtretung der Beschwerde an den VwGH beantragt.

5. Die bel. Beh. hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie den Antrag stellt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Auch die Erben nach der verstorbenen S G, J und M M, denen der Nachlaß nach der verstorbenen S G mit Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes Mank vom 5. März 1984, A118/81-57, zu je einem Hälfteanteil eingeantwortet wurde, haben eine Gegenschrift erstattet und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde begehrt.

II. Der VfGH hat erwogen:

1. Nach §7 Abs8 des Nö. GVG 1973 ist gegen die Entscheidung der Grundverkehrs-Landeskommission eine Berufung nicht zulässig. Der Instanzenzug ist damit erschöpft. Da auch die übrigen Prozeßvoraussetzungen erfüllt sind, ist die Beschwerde zulässig.

2. a) In der Beschwerde wird geltend gemacht, daß entgegen der Ansicht der bel. Beh. "das zugrundeliegende Rechtsgeschäft des Erbschaftskaufes vom 15. 5. 1981 nicht der Genehmigungspflicht nach den Bestimmungen des Nö. Grundverkehrsgesetzes" unterliege. Wie dem völlig klaren Inhalt dieses Vertrages zu entnehmen sei, habe der Bf. mit diesem Vertrag ausschließlich das der S G angefallene Erbrecht samt allen Aktiven und Passiven gekauft und nicht etwa eine in den Nachlaß fallende Liegenschaft. Dementsprechend sei dem Bf. auch mit rechtskräftiger Einantwortungsurkunde der Nachlaß des am 16. Dezember 1980 mit Hinterlassung eines Testamentes verstorbenen J S zur Gänze eingeantwortet und diese Einantwortungsurkunde mit Beschluß des Bezirksgerichtes Mank vom 21. Oktober 1981 rechtskräftig verbüchert worden.

Es werde durchaus zugestanden, daß die Veräußerung einer in den Nachlaß fallenden Liegenschaft zwischen Erbfall und Einantwortung völlig anders zu beurteilen sei. Dabei handle es sich um ein Rechtsgeschäft, das der abhandlungsbehördlichen Genehmigung bedürfe, bereits außerhalb des Verlassenschaftsverfahrens abgeschlossen werde und daher der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung unterliege. Dieser Fall liege jedoch nicht vor. Ein Eingriff des Grundverkehrsrechtes in das Verlassenschaftsverfahren selbst sei in der Rechtsordnung nicht vorgesehen, würde die Einheit des Verlassenschaftsverfahrens zerstören und die Rechtssicherheit gefährden.

b) Mit diesen - zwar zur Begründung der behaupteten Verletzung des Eigentumsrechtes vorgebrachten - Ausführungen wird dem Inhalte nach geltend gemacht, daß die Grundverkehrs-Landeskommission unzuständigerweise eingeschritten sei, da auf das Rechtsgeschäft, mit dem der Bf. das Erbrecht erworben habe, das Nö. GVG keine

Anwendung finde. Es wird damit die Verletzung des Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter behauptet. Die Beschwerde wäre im Recht, wenn die bel. Beh. sich tatsächlich eine Zuständigkeit zur Sachentscheidung über die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes angemaßt hätte, das nicht unter den Anwendungsbereich des Nö. GVG fällt.

c) Nach §1 Abs1 Nö. GVG bedürfen Rechtsgeschäfte unter Lebenden, welche die Übertragung des Eigentums an einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft zum Gegenstand haben, zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrskommission. Demgegenüber ist der Übergang des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften im Erbgang von der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung deshalb ausgenommen, weil im Erbgang ein unausweichlich notwendiger Übergang in Form der Rechtsnachfolge auf eine Person stattfindet, die entweder das Gesetz oder der Erblasser bestimmt.

Bei einem Erbschaftskauf wird durch einen zwischen dem Erben und dem Erwerber des Erbrechtes abgeschlossenen Vertrag, somit durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden, die Rechtsnachfolge nach dem Erblasser bestimmt. Bezieht sich ein Erbschaftskauf auf zum Nachlaß gehörige land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften iS des §1 Abs1 Nö. GVG, so wird die Übertragung des Eigentums (die Rechtsnachfolge im Eigentum) an diesen Liegenschaften Gegenstand des Rechtsgeschäftes unter Lebenden. Dieses Rechtsgeschäft bedarf, da gemäß §1 Abs1 Nö. GVG nicht die Übertragung des Eigentums als solche, sondern das Rechtsgeschäft, welches die Übertragung des Eigentums zum Gegenstand hat, genehmigungspflichtig ist, der Zustimmung der Grundverkehrskommission.

Dieses Ergebnis findet seine Bestätigung in der bisherigen Rechtsprechung des VfGH (vgl. VfSlg.7449/1974, 8143/1977), nach der das vom Grundverkehrsgesetz verfolgte Ziel nicht durch den Gebrauch zivilrechtlicher Gestaltungsfreiheit beim Abschluß eines Vertrages vereitelt werden darf, sodaß für die Beurteilung der Genehmigungspflicht eines Vertrages nicht seine Zuordnung zu einem zivilrechtlichen Vertragstypus, sondern lediglich der Umstand bedeutsam ist, welche Befugnisse ein Liegenschaftseigentümer (im gegebenen Fall der Erbe) einer anderen Person (im gegebenen Fall dem Erbschaftskäufer) in bezug auf eine Liegenschaft einräumt.

Aus diesen Ausführungen ergibt sich, daß die bel. Beh., wenn sie den vom Bf. mit S G am 15. Mai 1981 abgeschlossenen Erbschaftskauf, dessen Gegenstand unbestritten landwirtschaftlich genutzte Grundstücke waren, als ein der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung nach §1 Abs1 Nö. GVG bedürftiges Rechtsgeschäft beurteilt und mit dem angefochtenen Bescheid die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt hat, nicht eine Zuständigkeit in Anspruch genommen hat, die ihr nach dem Gesetz nicht zugekommen wäre. Durch den angefochtenen Bescheid ist der Bf. im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter nicht verletzt worden.

3. a) Durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Vertrages vom 15. Mai 1981 wird der Bf. in der Ausübung seiner Privatrechte beschränkt. Im Sinne der ständigen Judikatur des VfGH stellt daher der angefochtene Bescheid einen Eingriff in das Eigentum des Bf. dar (vgl. VfSlg. 8143/1977).

Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des VfGH (zB VfSlg.9708/1983, 9720/1983) dann verfassungswidrig, wenn der ihn verfügende Bescheid ohne jede Rechtsgrundlage ergangen wäre oder auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte, oder wenn die Behörde bei Erlassung des Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage in denkunmöglicher Weise angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

b) Im Gleichheitsrecht könnte der Bf. durch den angefochtenen Bescheid nur verletzt worden sein, wenn dieser auf einer gleichheitswidrigen Rechtsgrundlage beruhte, wenn die Behörde dem Gesetz fälschlich einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie Willkür geübt hätte.

c) Der angefochtene Bescheid stützt sich im wesentlichen auf §8 Abs1 und 2 litb und d des Nö. GVG 1973. Diese Bestimmungen lauten:

"§8 (1) Die Grundverkehrskommission hat ihre Zustimmung nicht zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes und, soweit ein solches nicht in Frage kommt, dem Interesse an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren oder kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes oder an dem Bestand eines rationell bewirtschafteten, für die Versorgung der Bevölkerung mit Bodenerzeugnissen wichtigen Großbesitzes widerstreitet.

(2) Ein Rechtsgeschäft widerstreitet jedenfalls dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, wenn

a) ...

b) der Erwerber, Fruchtnießer oder Pächter eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes kein Landwirt ist und ein oder mehrere Landwirte, oder in Ermangelung solcher Interessenten ein oder mehrere Nebenerwerbslandwirte bereit sind, den ortsüblichen Verkehrswert oder Pachtzins zu bezahlen;

c) ...

d) das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe, sofern ein solches nicht in Frage kommt, das Interesse an der Stärkung eines oder mehrerer Nebenerwerbsbetriebe das Interesse an der Verwendung auf Grund des vorliegenden Vertrages überwiegt, sofern die Interessenten bereit sind, den ortsüblichen Verkehrswert oder Pachtzins zu bezahlen;".

Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der angeführten Bestimmungen sind in der Beschwerde nicht geltend gemacht worden; beim VfGH sind solche Bedenken nicht entstanden (vgl. VfSlg. 9131/1981, 10687/1985).

d) Der VfGH könnte die von der bel. Beh. vertretene Auffassung, die grundverkehrsbehördliche Zustimmung sei zu versagen gewesen, weil der Bf. auch im Falle der Selbstbewirtschaftung im Hinblick auf seine Berufstätigkeit (als Justizbeamter) nur als Nebenerwerbslandwirt und sein Betrieb als Nebenerwerbsbetrieb iS des §8 Abs8 Nö. GVG anzusehen wäre, nicht als eine in verfassungsrechtlicher Hinsicht unbedenkliche Begründung zur Kenntnis nehmen, da nicht auszuschließen ist, daß ihr eine Bevorzugung von Personen, die bereits Eigentümer landwirtschaftlich genutzter Grundstücke sind, (einer Klasse von Landwirten) zugrunde liegt. Nun geht aber aus dem von der bel.-Beh. eingeholten Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen hervor, daß der Bf. die Liegenschaft nach dem Erwerb verpachtet hat und daß er nach der vorgenommenen Kapitalberechnung schon wegen des mangelnden Kapitals nicht in der Lage war, die Liegenschaft landwirtschaftlich zu nutzen. Wenn die bel. Beh. aufgrund dieser Umstände zur Annahme gekommen ist, daß der Bf., der offenkundig nicht Landwirt ist, auch als Nebenerwerbslandwirt zur Selbstbewirtschaftung der Liegenschaft nicht imstande ist, kann ihr nicht zum Vorwurf gemacht werden, bei der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung das Gesetz so fehlerhaft angewendet zu haben, daß die Fehlerhaftigkeit mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

Daraus ergibt sich, daß die vom Bf. behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums nicht vorliegt.

Auch scheidet eine denkunmögliche Gesetzesanwendung als Indiz für ein willkürliches Vorgehen der bel. Beh. bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides aus. Andere Umstände, aus denen auf ein willkürliches Verhalten der bel. Beh. geschlossen werden könnte, sind im Verfahren vor dem VfGH nicht hervorgekommen. Der Bf. ist durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nicht verletzt worden.

4. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß der Bf. in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, daß er in seinen Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

5. Nach §7 Abs8 Nö. GVG unterliegt die Entscheidung der Grundverkehrs-Landeskommission nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungswege. Die Anrufung des VwGH ist nicht zulässig.

Der Antrag, die Beschwerde dem VwGH abzutreten, ist daher abzuweisen (vgl. VfSlg.9131/1981).

6. Dem Begehren der beteiligten Parteien, die als Erben der verstorbenen S G zur Einhaltung des von dieser mit dem Bf. geschlossenen Rechtsgeschäftes vom 15. Mai 1981 verpflichtet waren, auf Ersatz der Prozeßkosten war im Hinblick darauf, daß ihr Vorgehen gegenüber dem Bf. - unbeschadet der ihnen im Beschwerdeverfahren zustehenden Möglichkeit zur Geltendmachung ihrer Interessen - als sittenwidrig zu bezeichnen und daher unzulässig ist, nicht stattzugeben (§88 VerfGG).

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, VfGH / Abtretung, VfGH / Kosten

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1986:B460.1984

Dokumentnummer

JFT_10139382_84B00460_00

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at