jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1986/3/13 B319/83

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.03.1986

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
StGG Art5
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
Tir GVG 1983 §4 Abs1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

Leitsatz

Tir. GVG 1983; Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Schenkungsvertrages gemäß §§4 Abs1 und 6 Abs1 litc, mit dem der Bf. von ihrem Gatten ein halber Miteigentumsanteil von Liegenschaften übertragen werden sollte, die bis zum Schenkungsvertrag verpachtet waren; keine Bedenken gegen §§4 Abs1 und 6 Abs1 litc; vertretbare Annahme, daß in Zukunft eine Selbstbewirtschaftung durch die im Ausland wohnhafte Bf. nicht zu erwarten sei; keine Verletzung im Eigentums- und im Gleichheitsrecht; keine Verletzung im Recht auf Liegenschaftserwerbsfreiheit

Spruch

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1. Mit Schenkungsvertrag vom 12. Jänner 1982 übertrug M H jeweils einen Hälfteanteil am Eigentum der Liegenschaft EZ ... und ... KG Ellmau an seine Gattin A H.

2.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Ellmau vom 10. September 1982 wurde die Zustimmung zu diesem Rechtserwerb gemäß §1 Abs1 Z2, §3 Abs1 und §4 Abs2 des Grundverkehrsgesetzes 1970 idF LGBl. 6/1974 - später wiederverlautbart mit Kundmachung der Tir. Landesregierung vom 18. Oktober 1983, LGBl. 69/1983, als Grundverkehrsgesetz 1983 (GVG 1983) - versagt.

Begründend wurde ausgeführt, daß der Übergeber den ideellen Hälfteanteil an seinen Liegenschaften seiner Ehegattin, welche die deutsche Staatsbürgerschaft besitze, übergebe. Durch dieses Rechtsgeschäfttrete eine Vermehrung des ausländischen Grundbesitzes in Ellmau ein, dies stehe im Widerspruch zu den nach §4 Abs2 lita GVG geschützten öffentlichen Interessen.

2.2. Mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 22. April 1983, LGv-717/4-82, wurde die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung gemäß §3 Abs1 und §4 Abs2 GVG 1970 und §66 Abs4 AVG als unbegründet abgewiesen und der Eigentumsübertragung die Zustimmung gemäß §4 Abs1 und §6 Abs1 litc GVG versagt.

Hiezu wurde - implizit ausgehend von der Inländereigenschaft der

Erwerberin - im wesentlichen ausgeführt: Die

Landesgrundverkehrsbehörde habe das erstinstanzliche

Ermittlungsverfahren ergänzt und hiebei erhoben, daß die

Schenkungsnehmerin A H, die den Geschenkgeber M H in zweiter Ehe

geheiratet habe, Industrielle in Düsseldorf sei. M H habe den

verfahrensgegenständlichen geschlossenen Hof K EZ ... KG Ellmau im

Ausmaß von 4,7 ha erst nach dem Ableben seines Vaters erworben. Die

Gp. ... und ... bildeten ein zusammenhängendes Areal von über 4 ha.

Die EZ ... KG Ellmau habe ein Ausmaß von 1,13 ha. Die im Ortszentrum

von Ellmau gelegene Bauparzelle ... sowie die Grundparzellen ...

und ... lägen im Baugebiet. Alle übrigen Flächen seien als Freiland

gewidmet; diese werden landwirtschaftlich genutzt, seien jedoch

verpachtet. Die Eheleute H seien des weiteren aufgrund einer

Zuschlagserteilung in einem Zwangsversteigerungsverfahren je zur

Hälfte Eigentümer des geschlossenen Hofes N EZ ... KG Ellmau im

Ausmaß von zirka 17,9 ha; dieser Hof werde ganzjährig von einem Deutschen bewohnt, der zugleich als Schaffer fungiere. A H sei bisher in Ellmau landwirtschaftlich nicht tätig gewesen.

Dazu habe die Geschenknehmerin im Rahmen der mündlichen Berufungsverhandlung ausgeführt, daß die gegenständliche Schenkung aus finanziellen Gründen erfolge, da sie die Sanierungsmaßnahmen überwiegend bezahlt habe. Sie sei jedoch keinesfalls Nichtlandwirtin, sondern habe einen Hof auch in Essen, der allerdings schon von ihrem Vater verpachtet worden sei.

Hievon ausgehend hat die Landesgrundverkehrsbehörde folgende rechtliche Erwägungen angestellt:

"Gegenstand dieses grundverkehrsbehördlichen Verfahrens ist der Eigentumserwerb an einem Hälfteanteil an landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften durch eine inländische Staatsangehörige.

Im Rahmen des Grundstückverkehrs mit Inländern obliegt es der Grundverkehrsbehörde, die Verletzung der in §4 Abs1 normierten öffentlichen Interessen ... hintanzuhalten. ... Unbestritten ist, daß es sich bei den verfahrensgegenständlichen Liegenschaften um überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, wenn auch die Bewirtschaftung in Pachtwege durch zwei Bauern erfolgt. An diesen Liegenschaften soll nunmehr Hälfteeigentum übertragen werden. Daß auch der Erwerb von ideellen Miteigentumsanteilen an den dem GVG unterliegenden Grundstücken einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach §3 Abs1 bedarf, steht schon auf Grund der ständigen Verfassungsgerichtshofjudikatur fest. Sehr wohl muß ... auch der Erwerb eines solchen ideellen Anteiles im Sinne des §6 (1) c gesichert sein, daß die Erwerberin eine Selbstbewirtschaftung dieser landwirtschaftlichen Liegenschaften durchführen kann. Dies ist im konkreten Fall jedoch auszuschließen. Wie bereits ausgeführt, sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen nämlich überwiegend auch vom Geschenkgeber nicht selbst bewirtschaftet, sondern verpachtet. Daraus ist aber der Schluß zu ziehen, daß auch künftighin eine Selbstbewirtschaftung des Betriebes nicht aufgenommen wird und der gegenständliche Grunderwerb daher nicht der Selbstbewirtschaftung dienen wird. ... Daran ändert auch der Umstand nichts, daß der Geschenkgeber die Grundstücke nicht selbst bewirtschaftet ..."

3.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde der A H - ursprünglich war auch M H Bf., hinsichtlich seiner Person wurde das Verfahren jedoch eingestellt, nachdem von ihm die Beschwerde

zurückgezogen worden war -, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes, der Berufsausbildung (gemeint ist wohl der Berufsausübung) sowie auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3.2. Die bel. Beh. hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde begehrt.

4. Ua. aus Anlaß der vorliegenden Beschwerde leitete der VfGH gemäß Art140 Abs1 B-VG von Amts wegen ein Verfahren zur Prüfung der lita, c, d, e und f des §13 Abs4 Z1 GVG 1983 ein.

Mit Erk. VfSlg. 10639/1985 wurde ausgesprochen, daß die in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen nicht als verfassungswidrig aufgehoben werden. Der VfGH erachtete es, ebenso wie der EuGMR im Urteil vom 22. Oktober 1984 in der Rechtssache Sramek, mit Art6 MRK unvereinbar, daß ein Tribunal - die Landesgrundverkehrsbehörde ist ein solches - jemand zu seinen Mitgliedern zählt, der sich bei seiner beruflichen Tätigkeit außerhalb der Landesgrundverkehrsbehörde gegenüber einer im grundverkehrsbehördlichen Verfahren einschreitenden Partei in einem Verhältnis funktioneller oder dienstlicher Unterordnung befindet, wie dies im Fall Sramek beim Berichterstatter der Landesgrundverkehrsbehörde in Relation zum Landesgrundverkehrsreferenten der Fall war. Der Verfassungsverstoß sei jedoch nicht in den in Prüfung gezogenen Bestimmungen grundgelegt. Da das dargelegte, aus Art6 MRK erfließende Verfassungsgebot einfach-gesetzlicher Anordnungen nicht bedürfe, um der Verfassung Geltung zu verschaffen, seien die aufgeworfenen Bedenken nicht den in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen anzulasten.

5. Am 8. Dezember 1983 ist die Bf. A H verstorben. Alleinerbe nach ihr ist ihr in Düsseldorf wohnhafter Sohn deutscher Staatsbürgerschaft R B. Mit Beschluß des Bezirksgerichtes Kitzbühel vom 21. November 1984, A107/84, wurde die von diesem aus dem Titel des Testamentes abgegebene bedingte Erbserklärung bei Gericht angenommen, sein Erbrecht als ausgewiesen anerkannt und ihm gemäß §145 Außerstreitgesetz und §810 ABGB die Besorgung und Verwaltung der Verlassenschaft überlassen.

6. Aufgrund des Ergebnisses des Gesetzesprüfungsverfahrens ist auf die Beschwerdebehauptungen einzugehen, wobei im Hinblick auf das Ableben des Bf. an dessen Stelle R B tritt. Der VfGH hat sohin erwogen:

6.1.1. Zur Begründung der behaupteten Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit vor dem Gesetz, auf Liegenschaftserwerbsfreiheit, auf Freiheit der Berufsausübung und auf Unversehrtheit des Eigentums wird in der Beschwerde zunächst darauf verwiesen, daß die Ehegatten H gemeinsam Eigentümer des Hofes EZ ... KG Ellmau seien, der zusammen mit einem Schaffer bewirtschaftet werde. Die Schenkungsliegenschaft befinde sich im Ortszentrum von Ellmau und sei für eine eigenständige Bewirtschaftung zu klein. Daß die Bf. zu einer Selbstbewirtschaftung aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage sei, sei von einem hiefür nicht kompetenten Agrarfachmann diagnostiziert worden; dagegen spreche auch, daß sie an der Bewirtschaftung des Hofes EZ ... KG Ellmau mitarbeite. Der Schluß der bel. Beh., daß die Schenkung aus finanziellen Gründen erfolge, werde im angefochtenen Bescheid nicht begründet. Die bisherige Verpachtung verschiedener Grundstücke beruhe darauf, daß diese Grundstücke durch die Errichtung einer Bundesstraße getrennt worden seien. Unrichtig festgestellt sei, daß die Erwerberin Ausländerin sei. Die bel. Beh. habe auch übersehen, daß für den Erwerb der EZ ... unter Inländern eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung überhaupt nicht erforderlich sei. Für die Ausübung des Bauernberufes bestünden keine gesetzlichen Bedingungen iS eines Gesetzesvorbehaltes. Die Ausführungen des angefochtenen Bescheides, daß die Bf. in erster Ehe mit einem Industriellen verheiratet gewesen sei, seien willkürlich und gesetzwidrig. Dies komme geradezu einem Heiratsverbot gleich. §4 Abs1 GVG könne überhaupt nur verwirklicht werden, wenn auch kleinste Einheiten, die für sich selber nicht lebensfähig seien, erhalten würden. Warum dem Erwerb eines so kleinen Bauernhofes wie des geschenkten öffentliche Interessen entgegenstehen, wenn beide Ehegatten schon Hälfteeigentümer eines Hofes sind, sei nicht erklärbar. Die Selbstbewirtschaftung zu verneinen, wenn die Bf. und ihr Ehegatte schon einen zirka 17 ha großen Bauernhof als Hälfteeigentümer bewirtschaften, sei mit der Logik nicht vereinbar. Die Bf. werde durch den angefochtenen Bescheid daher in den geltend gemachten Grundrechten "einschneidend" verletzt.

6.1.2. Die bel. Beh. verwies in der von ihr erstatteten Gegenschrift zunächst darauf, daß der angefochtene Bescheid nicht die Behauptung enthalte, daß es sich bei der Erwerberin um eine ausländische Staatsangehörige handle. Mit dem Hinweis auf die finanziellen Beweggründe der Schenkung werde im angefochtenen Bescheid lediglich das eigene Vorbringen der Geschenknehmerin in der mündlichen Berufungsverhandlung wiedergegeben, daß die Schenkung an

die Bf. deshalb erfolge, weil sie Sanierungsmaßnahmen im Betrieb bezahlt habe. Die Bf. übersehe weiters, daß die bel. Beh. den Hinweis auf die erste Ehe der Bf. und ihren Gesundheitszustand keineswegs zur Begründung der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung herangezogen habe. Tragend für das bescheidmäßige Ergebnis sei ausschließlich, daß die Bf. als Industrielle in Düsseldorf tätig sei, den ihr zur Hälfte gehörenden landwirtschaftlichen Betrieb in Ellmau nicht selbst bewirtschafte und daß die landwirtschaftlichen Grundstücke des schenkungsgegenständlichen Betriebes seit Jahren verpachtet seien, woraus die bel. Beh. schließe, daß auch der vorliegende Eigentumserwerb nicht zu dem Zweck erfolge, die Liegenschaft künftighin landwirtschaftlich selbst zu bewirtschaften.

6.1.3.1. Das Vorbringen der Bf., der Erwerb der Liegenschaft ... KG Ellmau hätte keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurft, enthält die Behauptung, daß die bel. Beh. die Zuständigkeit zur Fällung einer Sachentscheidung insofern zu Unrecht in Anspruch genommen habe. Das Beschwerdevorbringen ist jedoch so unsubstanziiert, daß der VfGH schon im Hinblick auf die völlig unbedenklichen Feststellungen der bel. Beh., daß es sich bei der in Frage stehenden Liegenschaft um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Ausmaß von 1,13 ha handle, keine Veranlassung sieht, zu bezweifeln, daß die bel. Beh. ihre Zuständigkeit auch hinsichtlich dieser Liegenschaft zu Recht in Anspruch genommen hat; die Einheit des Schenkungsvertrages, der auch einen geschlossenen Hof umfaßt, führt zu keinem anderen Ergebnis.

6.1.3.2. Durch die Verweigerung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Schenkungsvertrages vom 12. Jänner 1982 werden die Vertragspartner jedoch in der Ausübung ihrer Privatrechte beschränkt. Der angefochtene Bescheid greift somit in das Eigentumsrecht ein. 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.

Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH (zB VfSlg. 9474/1982) durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nur verletzt werden, wenn dieser auf einer mit dem Gleichheitsgebot in Widerspruch stehenden Rechtsgrundlage beruht oder wenn die Behörde Willkür geübt hat.

Der angefochtene Bescheid gründet sich in materiell-rechtlicher Hinsicht auf §4 Abs1 und§6 Abs1 litc GVG. Gegen die Verfassungsmäßigkeit dieser Gesetzesbestimmungen sind Bedenken weder geltend gemacht worden noch sonst im Verfahren hervorgekommen (vgl. VfSlg. 6546/1971, 6991/1973, 7212/1973, 7581/1975, 7836/1976, 8011/1977, 8518/1979).

Eine Verletzung des Eigentumsrechtes könnte demnach nur durch eine denkunmögliche Anwendung der gesetzlichen Vorschriften, eine Verletzung des Gleichheitsrechtes nur im Falle eines willkürlichen Gesetzesvollzuges erfolgt sein. Derartige Vorwürfe können der bel. Beh. jedoch nicht gemacht werden.

Gemäß §4 Abs1 GVG darf die nach §3 Abs1 erforderliche Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nur erteilt werden, "wenn der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht".

§6 Abs1 GVG führt einzelne Tatbestände an, bei deren Vorliegen "einem Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 insbesondere nicht zuzustimmen ist", und konkretisiert derart den nur allgemein formulierten Inhalt des §4 Abs1 GVG. Als spezieller Versagungstatbestand ist im §6 Abs1

leg. cit. unter litc genannt: "... wenn zu besorgen ist, daß

Grundstücke ... jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung

überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird".

Der angefochtene Bescheid geht in rechtlicher Hinsicht von dieser Rechtsprechung des VfGH aus. Sachverhaltsmäßig legt er zugrunde, daß die Liegenschaften, die der Bf. zur Hälfte geschenkt worden waren, vor der Errichtung des

Schenkungsvertrages an Bauern zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet waren. Die bel. Beh. schließt daraus, daß auch künftig eine Selbstbewirtschaftung nicht zu erwarten wäre, auch wenn die Bf. Hälfteeigentümerin geworden wäre. Die Beschwerde hält diesen Ausführungen entgegen, daß die Bf. und ihr Gatte Miteigentümer auch des geschlossenen Hofes N EZ ... KG Ellmau seien, der nur zirka 21/2 km entfernt liege; da die Bf. dort mitgearbeitet haben, seien die Schlußfolgerungen der bel. Beh. willkürlich und unlogisch.

Der VfGH vermag sich diesen Vorwürfen gegen die bel. Beh. nicht anzuschließen. Wenn nämlich die Bf. und ihr Gatte bereits vor dem Schenkungsvertrag vom 12. Jänner 1982 je zur Hälfte Eigentümer des geschlossenen Hofes N EZ ... KG Ellmau waren und, wie die Bf. behauptet, sie dort auch mitgearbeitet hat, dennoch aber die schenkungsgegenständlichen Liegenschaften bis zum Schenkungsvertrag verpachtet waren, liegt der Schluß durchaus nahe, daß sich nach der Übertragung der halben Miteigentumsanteile auf die Bf. an der Verpachtung dieser Grundstücke nichts ändern werde. Daß die bel. Beh. Grund zur Besorgnis hegte, auch in Zukunft werde eine Selbstbewirtschaftung der schenkungsgegenständlichen Liegenschaften nicht stattfinden, ist jedenfalls nicht von der Hand zu weisen. Damit kann aber von einer denkunmöglichen oder willkürlichen Vorgangsweise der bel. Beh. nicht mehr die Rede sein. Im übrigen spricht gegen die Beschwerdebehauptungen auch die Tatsache, daß die Bf. in Düsseldorf wohnhaft war, wo sie auch verstorben ist, was sich aus dem Beschluß des Bezirksgerichtes Kitzbühel als Verlassenschaftsgericht vom 21. November 1984, A107/84, ergibt, der dem VfGH im Zuge des Beschwerdeverfahrens vorgelegt wurde.

Die behauptete Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz liegt somit nicht vor.

6.2.1. Die Bf. behauptet weiters, der angefochtene Bescheid verstoße auch gegen das Recht auf Liegenschaftserwerbsfreiheit.

6.2.2. Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie in den Grundverkehrsgesetzen enthalten sind, werden durch Art6 StGG nicht ausgeschlossen (VfSlg. 9682/1983). Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht könnte durch den angefochtenen Bescheid somit nur dann berührt worden sein, wenn die Genehmigung des Rechtsgeschäftes versagt worden wäre, um einen Landwirt beim Erwerb der Grundstücke zu bevorzugen

(VfSlg. 9070/1981).

Im Verfahren findet sich kein Anhaltspunkt, daß der bel. Beh. ein derartiger Vorwurf zu machen wäre.

6.3. Die Bf. vermeint weiters, der angefochtene Bescheid verletze sie im Recht auf Berufsfreiheit, da die bel. Beh. - unverständlicherweise aufgrund der Diagnose eines Agrarfachmannes - vermeine, daß sie aus gesundheitlichen Gründen zu einer Selbstbewirtschaftung der geschenkten Grundstücke nicht in der Lage sei. Hiezu genügt es festzustellen, daß es sich bei der betreffenden Ausführung um keinen tragenden Teil des angefochtenen Bescheides handelt, worauf die bel. Beh. zu Recht in der Gegenschrift hingewiesen hat. Damit erübrigt es sich, auf diese Frage weiter einzugehen.

6.4. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat somit nicht stattgefunden.

Da im grundverkehrsbehördlichen Verfahren der Landesgrundverkehrsreferent nicht eingeschritten ist, kommt auch eine Verletzung des Art6 MRK, wie sie im Fall Sramek gerügt wurde, nicht in Frage.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Bf. in von ihr nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, Liegenschaftserwerbsfreiheit

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1986:B319.1983

Dokumentnummer

JFT_10139687_83B00319_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at