jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1985/9/26 B318/82

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.09.1985

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
Oö GVG 1975 §4 Abs1, §4 Abs3

Leitsatz

Oö. GVG 1975; keine Bedenken gegen §§4 Abs1 und 3, 6 litd; Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit sowie Ignorieren des Parteivorbringens - willkürliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gemäß §§4 Abs1 und 3, 6 litd; Verletzung im Gleichheitsrecht

Spruch

Die bf. Partei ist durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

Der Bescheid wird aufgehoben.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Kaufvertrag vom 28. August 1981 erwarb der Bf. von A R dessen Liegenschaft EZ ..., KG Helpfau, bestehend aus den Grundstücken Nr. ..., ... und ... im Ausmaß von 2503 Quadratmeter,

sowie das Grundstück Nr. ... aus der Liegenschaft EZ ..., KG Helpfau,

im Ausmaß von 522 Quadratmeter, sohin Grundstücke im Gesamtausmaß von 3025 Quadratmeter. Die angeführten Grundstücke gehören der Kulturgattung "landwirtschaftliche Nutzung (LN)" an.

Im Ansuchen an die Bezirksgrundverkehrskommission Mauerkirchen um Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes führte der Bf. als Käufer aus, daß er eine Schafzucht betreibe und die Kaufgrundstücke als Weide für seine Schafe verwenden werde.

2. Die Bezirksgrundverkehrskommission Mauerkirchen hat mit Bescheid vom 17. November 1981 gemäß §§4 Abs3 und 6 litd des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975 - Oö. GVG 1975, LGBl. 53/1975, dem Rechtsgeschäft die Genehmigung versagt.

In der Begründung dieses Bescheides wird nach dem Hinweis auf die Bestimmungen des §4 Abs3 und des §6 litd Oö.

GVG 1975 ausgeführt, es sei aus der Größe der Grundstücke zu ersehen, daß es sich bei dem vertragsgegenständlichen Grundstück um eine Parzelle in der Größe einer Bauparzelle, welche inmitten landwirtschaftlich genutzten Gebietes liege, handle. Der Erwerber sei nicht Landwirt und könne daher nicht die Gewähr dafür bieten, daß eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung weiterhin gegeben wäre. Dies auch aus dem Grunde nicht, weil auch die Parzellengröße für eine landwirtschaftliche Nutzung, abgesondert von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, nicht geeignet sei. Eine Nutzung für Schafzucht bei dieser Größenordnung könne nicht als landwirtschaftliche Nutzung betrachtet werden, sondern diene als Vorwand zur Umgehung des Gesetzes. Überdies werde durch die Schaffung einer solchen Parzelle die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen erschwert.

In der vom Bf. gegen den erstinstanzlichen Bescheid erhobenen Berufung wird insbesondere darauf hingewiesen, daß die Schaffung einer Bauparzelle unmittelbar neben der Eisenbahn kaum erstrebenswert erscheine. Die Besichtigung der Grundstücke an Ort und Stelle würde deutlich zeigen, daß der Verdacht, das Rechtsgeschäft sei zum Zweck der Baulandbeschaffung abgeschlossen worden, völlig unhaltbar sei.

Der Käufer betreibe seit zirka acht Jahren Schafzucht, allerdings stehe ihm dazu bisher nur ein Grundstück im Ausmaß von zirka 1500 Quadratmeter zur Verfügung. Da dieses Grundstück zu klein sei und der Käufer immer wieder gezwungen gewesen wäre, Futter zuzukaufen, habe er die kaufgegenständlichen Grundstücke erworben. Die Grundstücke Nr. ... und ... seien wegen des Baumbestandes (Schatten) besonders zur Schafzucht geeignet. Der Käufer habe sie deshalb auch eingezäunt, mit einem Unterstand für die Tiere versehen und seit Kaufabschluß als Schafweide benutzt. Die übrigen Grundstücke dienten der Heugewinnung und ersparten dem Käufer zum Großteil den Zukauf von Futter. Der Umfang der vom Käufer betriebenen Schafzucht müsse sich naturgemäß nach der Größe seines Grundbesitzes richten, den der Käufer zu erweitern trachte, um auch die Schafzucht ausdehnen zu können. Ferner sei nicht ersichtlich, worin durch den Erwerb der Grundstücke eine Erschwernis bei der Benutzung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke herbeigeführt würde.

3. Die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung hat mit dem Bescheid vom 22. März 1982 der gegen den erstinstanzlichen Bescheid erhobenen Berufung nicht Folge gegeben.

In der Begründung des Bescheides wird ausgeführt:

"Aus der Berufung ergibt sich in Übereinstimmung mit einem Befund,

den die Landesgrundverkehrskommission von der Bezirksbauernkammer

Braunau am Inn eingeholt hat, daß es sich beim Kaufobjekt um vier

Grundstücke im Gesamtausmaß von ungefähr 3.000 Quadratmeter handelt,

die ungefähr einen Kilometer östlich des Ortszentrums von Uttendorf

unmittelbar an der Bahnlinie Steindorf-Braunau liegen, im Westen von

einem aufgelassenen Bewässerungsgraben und im Osten von der Bahnlinie

begrenzt und durch einen öffentlichen Fuhrweg der Länge nach

durchschnitten werden. Die Grundstücke ... und ... sind teilweise

durch einen Zaun eingefriedet. Auf dem Grundstück ... befindet sich

eine Hütte, die provisorisch als Schafunterstand dient. Die

Grundstücke ... und ... werden als Wiese genutzt.

Ausgehend von diesem unbestrittenen Sachverhalt hat die Bezirksgrundverkehrskommission zutreffend dem Rechtsgeschäft die Genehmigung versagt. Auf dem Kaufobjekt können das ganze Jahr hindurch nur 3 Mutterschafe mit ihren Lämmern gehalten werden. Eine wirtschaftliche Schafzucht kann damit nicht betrieben werden. Dies ist auch nicht der Fall, wenn die in der Berufung erwähnte, dem Käufer gehörige Grundfläche von etwa 1.500 Quadratmeter hinzugerechnet wird. Es kann aber nicht erwartet werden, daß auf längere Frist eine unrationelle Schafzucht betrieben werden kann. Dazu kommt, daß ohne Errichtung von Bauwerken die Schafhaltung auf Dauer nicht möglich ist. In diese Richtung weist ja bereits die provisorisch errichtete Hütte. Die Errichtung der erforderlichen Bauwerke würde aber die Schafhaltung noch unwirtschaftlicher gestalten. Darüber hinaus würde durch die Errichtung der erforderlichen

Bauwerke, insbesondere durch die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwässer, elektrischem Strom usw., die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erheblich erschwert. Die Bezirksgrundverkehrskommission hat daher zutreffend angenommen, daß das Rechtsgeschäft den in §4 Abs1 oö. Grundverkehrsgesetz 1975 geschützten öffentlichen Interessen nicht entspricht und gegen §4 Abs3 o.ö. GVG 1975 verstößt."

4. Gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrskommission vom 22. März 1982 richtet sich die unter Berufung auf Art144 B-VG erhobene Beschwerde. Der Bf. behauptet, durch den angefochtenen Bescheid in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes verletzt worden zu sein. Er stellt den Antrag, den angefochtenen Bescheid kostenpflichtig aufzuheben.

II. Der VfGH hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. Der angefochtene Bescheid stützt sich - wie aus der Begründung des Bescheides hervorgeht - auf §4 Abs1 und 3 Oö. GVG 1975.

Nach §4 Abs1 müssen Rechtsgeschäfte den öffentlichen Interessen an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprechen.

Nach §4 Abs3 dürfen Rechtsgeschäfte, von denen anzunehmen ist, daß sie für gewerbliche, industrielle oder bergbauliche Zwecke oder für Zwecke der Baulandbeschaffung abgeschlossen wurden, der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund und Boden als notwendig entziehen und die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht erheblich erschweren oder unmöglich machen.

Aus der von der bel. Beh. im wesentlichen übernommenen Begründung des erstinstanzlichen Bescheides geht hervor, daß die Versagung der Genehmigung auch auf §6 litd Oö. GVG 1975 gestützt wurde. Nach dieser Bestimmung sind die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes (§4) insbesondere nicht gegeben, wenn zu besorgen ist, daß sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der angeführten und der sonstigen bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides angewendeten Rechtsvorschriften sind in der Beschwerde nicht geltend gemacht worden.

Beim VfGH sind solche Bedenken unter dem Gesichtspunkt des vorliegenden Beschwerdefalles nicht entstanden (vgl. VfSlg. 8766/1980, 8893/1980, 9180/1981, 9313/1982).

2. Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides könnte der Bf. im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die bel. Beh. Willkür geübt hätte. Welche Umstände gegeben sein müssen, damit einer Behörde Willkür anzulasten ist, darüber läßt sich keine allgemeine Aussage machen. Ob Willkür vorliegt, kann nur aus dem Gesamtbild des Verhaltens der Behörde im einzelnen Fall entnommen werden (vgl. VfSlg. 5491/1967, 6404/1971, 6471/1971, 8808/1980, 10047/1984).

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage (VfSlg. 5013/1965, 7107/1973), aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder im Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt (vgl. VfSlg. 5139/1965, 7328/1974), insbesondere iVm. einem Ignorieren des Parteivorbringens und in einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (vgl. VfSlg 10047/1984).

Wie aus der Begründung des angefochtenen Bescheides hervorgeht, hat die bel. Beh. die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung auf §4 Abs1 und §4 Abs3 Oö. GVG 1975 gestützt.

Es ist jedoch nicht erkennbar, aus welchen Erwägungen die bel. Beh. für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung das Vorliegen der Voraussetzungen des §4 Abs3 heranziehen konnte. Das Rechtsgeschäft ist nicht für gewerbliche, industrielle oder bergbauliche Zwecke abgeschlossen worden. Es fehlt auch jeglicher Anhaltspunkt dafür, daß das Rechtsgeschäft Zwecken der Baulandbeschaffung dienen könnte; vielmehr

könnte es sich nur um einen Erwerb der Grundstücke für ein Bauvorhaben handeln, das der jeweiligen Gründlandnutzung (§2 Abs2 litc und §69 Abs3 der Oö. Bauordnung, LGBl. 35/1976), im gegebenen Fall der Nutzung der Grundstücke für die Schafzucht und somit der landwirtschaftlichen Nutzung dient, sodaß die Grundstücke der landwirtschaftlichen Nutzung iS des §4 Abs3 Oö. GVG 1975 überhaupt nicht entzogen würden.

Schließlich ist auch nicht erkennbar, worauf die bel. Beh. die Aussage stützt, daß die vom Bf. nach seinen Angaben bereits seit acht Jahren in der Form einer landwirtschaftlichen Nutzung betriebene Schafzucht unwirtschaftlich sei, daraus die Schlußfolgerung abgeleitet werden müßte, daß es sich bei dieser Schafzucht nur um eine Liebhabereibeschäftigung des Bf. handeln könnte.

Auch können der Begründung des angefochtenen Bescheides Umstände, nach denen das Rechtsgeschäft mit den allgemeinen Interessen des §4 Abs1 Oö. GVG 1975 in Widerspruch stehen sollte, nicht entnommen werden.

Das der Erlassung des angefochtenen Bescheides zugrundeliegende Ermittlungsverfahren weist somit in mehrfacher Hinsicht wesentliche Mängel auf; es reicht nicht aus, das Vorliegen der Voraussetzungen für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung iS des §4 Abs1 und 3 Oö. GVG 1975 darzutun.

Da die Mangelhaftigkeit einerseits im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in entscheidenden Punkten, andererseits auch im Ignorieren des Parteivorbringens begründet ist, kann sie nicht mehr als Verletzung einfachgesetzlicher Vorschriften durch die Behörde beurteilt werden; diese Mangelhaftigkeit ist vielmehr als Vorwurf eines willkürlichen Verhaltens der bel. Beh. zu qualifizieren, durch das der Bf. iS der ständigen Rechtsprechung des VfGH im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit vor dem Gesetz verletzt wurde (vgl. VfSlg. 10047/1984 und die angeführte Vorjudikatur).

Der angefochtene Bescheid war daher wegen Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz aufzuheben, ohne daß auf die behaupteten Verletzungen des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes einzugehen war.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1985:B318.1982

Dokumentnummer

JFT_10149074_82B00318_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at