jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1985/6/20 B804/83

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.06.1985

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
StGG Art5
Bgld GVG §3 Abs1
Bgld GVG §4 Abs1 litf

Leitsatz

Bgld. GVG; Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Pachtvertrag in denkunmöglicher Anwendung des §4 Abs1 litf - Fehlen eines wesentlichen Tatbestandselementes für die Versagung; während des gesamten Verfahrens keinerlei Ermittlungen über die Interessenlage der Vertragsparteien; Verletzung im Eigentumsrecht und im Recht auf Gleichheit

Spruch

Die Bf. sind durch den angefochtenen Bescheid in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums und Gleichheit vor dem Gesetz verletzt worden.

Der Bescheid wird aufgehoben.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Nach dem Bgld. LandesgrundverkehrsG, LGBl. 11/1955, bedarf neben der Übertragung des Eigentums und der Einräumung des Fruchtnießungsrechtes an einem ganz oder teilweise dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmeten Grundstück auch eine Verpachtung von Grundstücken, auf denen sich Wohn- oder Wirtschaftsgebäude befinden, oder deren Ausmaß 5 ha übersteigt, der Zustimmung der Grundverkehrskommission (§1). Die land- und forstwirtschaftliche Bodenfläche des Landes soll möglichst erhalten bleiben; die Übertragung des Eigentums, die Einräumung eines Fruchtnießungsrechtes oder die Verpachtung ist daher nur zuzulassen, wenn sie dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht (§3 Abs1). Insbesondere ist die Zustimmung zu versagen (§4 Abs1 idF LGBl. 3/1958), wenn

"f) Grundstücke eines land- und forstwirtschaftlichen Großbetriebes zur Bildung oder Vergrößerung eines land- und forstwirtschaftlichen Großbetriebes erworben oder gepachtet werden und das Interesse an einer agrarpolitisch

notwendigen Vergrößerung oder Stärkung bäuerlicher oder wirtschaftlich gesunder landwirtschaftlicher Kleinbetriebe das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt, sofern die Inhaber der bäuerlichen und kleinlandwirtschaftlichen Betriebe bereit und imstande sind, den ortsüblichen Verkehrswert oder den ortsüblichen Pachtzins zu bezahlen."

2. Mit Pachtvertrag vom 25. November 1981 haben die Bf. die Liegenschaft EZ ..., KG Baumgarten, und EZ ..., KG Schattendorf (Gut U), mit einem Ausmaß von zusammen rund 102 ha - nach ihren Angaben arrondiert und für die einheitliche Bewirtschaftung besonders geeignet - von Dr. P E gepachtet. Diesem Vertrag hat die Grundverkehrsbezirkskommission bei der Bezirkshauptmannschaft Mattersburg mit Bescheid vom 8. November 1982 die Genehmigung unter Berufung auf §4 Abs1 litf GVG versagt. Sie stellte fest, daß die Bf. bereits einen Gutshof in Hornstein mit zirka 210 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche gepachtet hätten und in den Gemeinden Draßburg, Baumgarten und Schattendorf fünfzehn hauptberuflich tätige Landwirte bereit und imstande seien, die Liegenschaft zum ortsüblichen Pachtzins zu pachten, davon drei als alleinige Pächter, die übrigen in Form einer Pachtgemeinschaft, und knüpfte daran folgende Erwägung:

"In strenger Auslegung dieser Gesetzesstelle ist die Grundverkehrskommission ... nach eingehender Würdigung des gesamten Verfahrensergebnisses, insbesondere bei Zugrundelegung eines bezüglichen Gutachtens eines landwirtschaftlichen Amtssachverständigen, zu dem Schluß gekommen, daß die Gefahr der Bildung eines landwirtschaftlichen Großgrundbesitzes im gegenständlichen Fall nicht mit Sicherheit auszuschließen ist und das Interesse an einer agrarpolitisch notwendigen Vergrößerung oder Stärkung wirtschaftlich gesunder bäuerlicher Kleinbetriebe das Interesse an der Verwendung der vertragsgegenständlichen Grundstücke die Pachtung derselben insofern überwiegt, als Landwirte dieser Region durch Zupachtung der in Rede stehenden Liegenschaften ihre Betriebe vergrößern, stärken und somit auf eine krisenfestere Basis stellen könnten. In diesem Falle wären in erster Linie Arbeitsplätze im ländlichen Gebiet gesichert und die Urproduktion auf weite Sicht gewährleistet."

Die Berufung der Bf., die insbesondere geltend machten, daß sie ihren Betrieb selbst mitbewirtschafteten und die Zupachtung nur eine frühere Abgabe von Grundstücken ausgleichen und jene Gesamtpachtfläche wiederherstellen solle, auf welche die Investitionen und der Maschinenpark abgestellt seien, blieb erfolglos. Die Landeskommission faßt das Ergebnis ergänzender Erhebungen im angefochtenen Bescheid so zusammen:

"In ihrem Bericht führt die Landwirtschaftskammer aus, daß 13 landwirtschaftliche (bäuerliche) Betriebe mit einer Betriebsfläche von 15 bis 50 ha, die bereit und imstande wären, die gegenständlichen Grundstücke zu pachten, zu ihrer Existenzsicherung einer Grundaufstockung bedürfen, sodaß das Interesse an einer agrarpolitisch notwendigen Vergrößerung dieser Betriebe das Interesse der Zupachtung ... überwiegt.

Einer der Landwirte sei auch bereit, die bestehenden Gebäude zu pachten. Nach Meinung der Landwirtschaftskammer bestehe kein volkswirtschaftliches Interesse an der Erhaltung der Wirtschaftseinheit des U."

Die Versagung der Genehmigung hält sie sowohl nach der Generalklausel wie nach dem Spezialtatbestand für gerechtfertigt:

"Schon aufgrund des §3 Abs1 des Grundverkehrsgesetzes kann die grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht erteilt werden. Wenn auf der einen Seite ein Betrieb steht, der schon über 210 ha mit sechs Arbeitern und einem Angestellten bewirtschaftet und durch die Pachtung der gegenständlichen Fläche auf über 310 ha vergrößert wird, und auf der anderen Seite stehen 13 bäuerliche Vollerwerbsbetriebe mit 15 ha bis 50 ha, die nach der Stellungnahme der Bgld. Landwirtschaftskammer zu ihrer Existenzsicherung einer Grundaufstockung bedürfen, so kann kein Zweifel bestehen, daß die Verpachtung aufgrund des vorliegenden Pachtvertrages dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes widerspricht.

Es kann auch kein Zweifel bestehen, daß ein Betrieb, der durch die Pachtung auf über 310 ha mit sieben Beschäftigten außer dem Betriebsführer nicht zum 'Bauernstand oder zum mittleren oder kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitz' im Sinne des §3 Abs1 leg. cit. gezählt werden kann. ...

...

Der Versagungstatbestand nach §4 Abs1 litf setzt das Vorliegen von vier Elementen voraus: ...

Daß die Pachtgrundstücke Grundstücke eines Großbetriebes sind, steht außer Zweifel. Zur Frage, ob es sich beim Betrieb des Pächters und Berufungswerbers um einen Großbetrieb handelt, wies der Berufungswerber auf das von

der Behörde erster Instanz eingeholte Sachverständigengutachten hin.

Im Befund zu diesem Gutachten stellt der Sachverständige fest, daß der Betrieb 'als ein landwirtschaftlicher zu bezeichnen' sei. Ein 'landwirtschaftlicher Betrieb' kann sowohl ein bäuerlicher Betrieb als auch ein Großbetrieb sein. Aus den weiteren Ausführungen im Befund scheint jedoch hervorzugehen, daß der Sachverständige damit gemeint hat, daß der Betrieb des Pächters kein Großbetrieb im Sinne des §4 Abs1 litf leg. cit. sei.

Im eigentlichen Gutachten wird jedoch abgewogen, ob das Interesse an einer agrarpolitisch notwendigen Vergrößerung oder Stärkung von 13 bäuerlichen Betrieben das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt. Dabei arbeitet das Gutachten eindeutig das Überwiegen des Interesses an einer Vergrößerung und Stärkung der bäuerlichen Betriebe gegenüber dem Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages heraus.

Ein solches Abwägen der Interessen kann jedoch nur den Sinn haben, daß der Sachverständige von der Annahme eines Großbetriebes ausgeht, da nur in diesem Fall dieses Abwägen der Interessen notwendig ist. Es besteht ein scheinbarer Widerspruch zwischen dem Befund und dem eigentlichen Gutachten, und dieser scheinbare Widerspruch kann nur so gelöst werden, daß der Sachverständige den Betrieb des Berufungswerbers als an der Grenze zum Großbetrieb sieht, der durch die Pachtung von weiteren 102 ha diese Grenze überschreitet.

Dies ist auch die Ansicht der Berufungsbehörde. Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit über 310 ha Grundfläche und sieben Beschäftigten ist eindeutig als ein Großbetrieb ... einzustufen, denn der Inhaber eines solchen Betriebes kann sich unter gewöhnlichen Umständen auf die Erlassung von Anordnungen beschränken.

...

Was nun die Abwägung der Interessen anbelangt, so kommt sowohl der Sachverständige in seinem Gutachten als auch die ... Landwirtschaftskammer in ihrer Stellungnahme zum Schluß, daß das Interesse an einer agrarpolitisch notwendigen Vergrößerung und Stärkung der bäuerlichen Betriebe dem Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt.

Auch die Berufungsbehörde ist zu dieser Ansicht gelangt. Die Pachtgrundstücke liegen unmittelbar an der Staatsgrenze, die Gemeinden, in denen die bäuerlichen Interessenten wohnen, sind Grenzgemeinden mit starker Abwanderung, es gibt nur wenige Möglichkeiten für einen Nebenerwerb, die Interessenten sind dabei fast ausschließlich auf die Erträgnisse ihrer Landwirtschaft angewiesen und die Größe der Betriebe aller Interessenten ist so, daß die Betriebe aufstockungsbedürftig sind. Andererseits ist der Betrieb des Berufungswerbers auch ohne die Pachtgrundstücke lebensfähig und hat die bisherige Größe nach eigenen Angaben schon seit 14 Jahren, als er 92 ha für Weekendhäuser abgetreten hat.

... Die Erhaltung des U als Wirtschaftseinheit ist entgegen der Ansicht des Berufungswerbers aus volkswirtschaftlichen Gründen nicht notwendig.

..."

3. Die gegen diesen Berufungsbescheid erhobene Beschwerde rügt die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit vor dem Gesetz. Die Entscheidung der Behörde sei leichtfertig und willkürlich. Die Bf. führten einen bäuerlichen Betrieb, die Behörde habe das Gutachten nach eigenen Vorstellungen interpretiert, ohne den Sachverständigen zu einer Ergänzung und Verdeutlichung aufzufordern. Die Bevorzugung der anderen - auf ihre Verhältnisse nicht näher geprüften - Pachtinteressenten sei ohne Begründung geblieben. Es dürfe aber nicht eine bevorrechtete Klasse von Landwirten geschaffen werden.

II. Die Beschwerde ist im Ergebnis begründet.

1. Nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH greift ein Bescheid, der einem zustimmungsbedürftigen Kauf- oder Pachtvertrag die Genehmigung versagt, in ein privates Vermögensrecht, mithin in das Eigentum iS des Art5 StGG ein (VfSlg. 5516/1967, 7538/1975, 8518/1979, 8893/1980, 9652/1983 ua.). Ein solcher Eingriff verletzt das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums, wenn der Bescheid auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruht oder gesetzlos ergangen ist, wobei die denkunmögliche Anwendung eines Gesetzes einer Gesetzlosigkeit gleichzuhalten ist.

Die Berufungsbehörde legt iS des Erk. VfSlg. 5516/1967 zutreffend dar, daß eine Versagung der Genehmigung nach §4

Abs1 litf GVG nur bei Vorliegen mehrerer Voraussetzungen in Betracht kommt, und meint, es stehe außer Zweifel, daß die Pachtgrundstücke solche eines Großbetriebes seien. Sie geht dabei offenbar davon aus, daß der Verpächter Großgrundbesitzer ist.

Der VfGH hat aber bereits in den Erk. 5237/1966 und 5516/1967 dargelegt, daß zwischen Großgrundbesitz und Großbetrieb zu unterscheiden ist und daß durch Kumulierung nicht zusammengehöriger landwirtschaftlicher Grundstücke oder Güter in einer Hand allenfalls Großgrundbesitz gebildet oder vergrößert wird, nicht aber ein Großbetrieb. Im Erk. 5516/1967 hat er ferner darauf hingewiesen, daß zwischen Grundstücken eines land- und forstwirtschaftlichen Großbetriebes als Gegenstand eines genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäftes und einem land- und forstwirtschaftlichen Großbetrieb als Ganzem zu unterscheiden ist und ein bloßer Pächterwechsel ohne Änderung des Objekts der litf des §4 Abs1 GVG nicht denkmöglich unterstellt werden kann.

Nach dem Inhalt der Verwaltungsakten war nun aber der Betrieb, dessen Pachtung die Bf. anstreben, vom Eigentümer schon bisher verpachtet. Das Verfahren gibt keinen Anhaltspunkt dafür, daß der Pachtgegenstand mit anderen Grundstücken zusammen in der Art eines einheitlichen zusammenhängenden Großbetriebes bewirtschaftet wurde. Es handelt sich daher offenkundig nicht um Grundstücke eines Großbetriebes, sondern um einen - größeren - landwirtschaftlichen Betrieb.

Daß dieser Betrieb mit anderen Betrieben der Bf. vereinigt werden soll und dadurch allenfalls ein Großbetrieb entstehen würde - was im Verwaltungsverfahren strittig gewesen ist -, reicht dann aber zur Versagung der Genehmigung nicht aus.

Kommt somit §4 Abs1 litf wegen Fehlens eines wesentlichen Tatbestandselementes nicht in Betracht, dann könnte der Bescheid der Grundverkehrskommission durch einen Rückzug auf die von ihr gar nicht erwogene Generalklausel des §3 Abs1 nur gehalten werden, wenn das fehlende Tatbestandselement durch einen zusätzlichen Umstand gleichen Gewichtes aufgewogen würde. Einen besonderen Umstand, der die Anwendung des §3 Abs1 rechtfertigen würde, hat das Verfahren indes nicht ergeben. Eine Gesetzesanwendung, die ein vom Gesetzgeber ausdrücklich geschaffenes Erfordernis zu beseitigen versucht, ist aber nicht denkmöglich (vgl. VfSlg. 5516/1967, S 256).

2. Gleichwohl kann der VfGH zum übrigen Vorbringen der Beschwerde sich nicht mit der Wiederholung dessen begnügen, was er in VfSlg. 5516/1967 ganz allgemein zu bemerken Anlaß hatte, daß nämlich eine Interessenabwägung denkmöglich nur dann erfolgen kann, wenn nicht nur die Interessen der einen Seite dargelegt, sondern auch die Interessen der vertragschließenden Teile an der ungeteilten Bewirtschaftung des Pachtgrundes geprüft und aus dem Ergebnis ein konkret begründeter Schluß gezogen wird. Denn der von der Bezirkskommission herangezogene Amtssachverständige hat sich hier darauf beschränkt, unter Hinweis auf §4 Abs2 GVG zu bescheinigen, daß der Betrieb der Bf. "als ein landwirtschaftlicher zu bezeichnen" sei, da "der Bestimmungsgrund 'Mitarbeit im Betrieb' (sowohl Innen- als auch Außendienst) eindeutig gegeben" sei, hat dann aber unvermittelt für eine Zustimmung zu einer Pachtung durch eine Pachtgemeinschaft "plädiert", weil hauptberufliche Landwirte im Hinblick auf die anhaltende Tendenz zu größeren Einheiten in Betriebsgröße und Maschinenpark ihre Betriebe vergrößern, stärken und auf eine krisenfestere Basis stellen wollen (wobei er wiederum nur versichert, daß die künftigen pachtwilligen Genossenschafter "bereit, willig und imstande" seien, den ortsüblichen Pachtschilling zu bezahlen und die Auflagen zu erfüllen). Ob und warum die Zupachtung von weiteren 105 ha aus diesem Betrieb einen Großbetrieb machen würde, hat er ebensowenig erörtert wie die Beschaffenheit des Pachtgegenstandes. Trotz dieser Mängel hat die bel. Beh. die Ermittlungen bloß dahingehend ergänzt, daß sie sich das (zum Großteil ohnedies schon aktenkundige) Flächenmaß der Betriebe der Interessenten von der Landwirtschaftskammer - also der Interessensvertretung der Landwirte - bekanntgeben ließ und dieser Gelegenheit gab, ohne jede Begründung ihre dann von der bel. Beh. ohne weitere Bemerkung übernommene Meinung dahin zu formulieren, daß "im vorliegenden Fall kein volkswirtschaftliches Interesse an der Erhaltung der Wirtschaftseinheit 'des U," bestehe. Ermittlungen über die Interessenlage der Vertragsparteien wurden im gesamten Verfahren nicht angestellt. Ein solches Vorgehen ist in der Tat willkürlich und verletzt schon für sich allein die Betroffenen im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit vor dem Gesetz.

Der Bescheid ist daher sowohl wegen Verletzung des Eigentumsrechtes als auch wegen Verletzung des Gleichheitsrechtes aufzuheben.

Da von einer mündlichen Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht zu erwarten war, hat der Gerichtshof von einer mündlichen Verhandlung abgesehen (§19 Abs4 VerfGG idF BGBl. 297/1984).

Schlagworte

Grundverkehrsrecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1985:B804.1983

Dokumentnummer

JFT_10149380_83B00804_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at