jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1985/6/13 B429/81

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.06.1985

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art83 Abs2
StGG Art5
Vlbg GVG §1 Abs1 lita
Vlbg GVG §5 Abs1

Leitsatz

Vbg. GVG 1977; keine Bedenken gegen §5 Abs1; kein Entzug des gesetzlichen Richters; keine denkunmögliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Meistbots gemäß §5 Abs1; keine Verletzung im Eigentumsrecht

Spruch

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit dem Bescheid der Vbg. Grundverkehrs-Landeskommission vom 3. Dezember 1980 wurde die vom Bf. beantragte Genehmigung des Meistbots (§3 Abs3 des Grundverkehrsgesetzes - GVG, LGBl. 18/1977) für den Erwerb von 3/8-Anteilen (im Eigentum des E H) und mit dem Bescheid vom 16. Feber 1981 für den Erwerb von 1/4-Anteil (im Eigentum des R H) an der Liegenschaft Bauparzelle ... und Grundparzelle .../2, KG Dornbirn, gemäß §§14 Abs1, 5 Abs1 und 6 lita, b und d GVG versagt.

Der vom Bf. gegen die angeführten Bescheide erhobenen Berufung hat der Grundverkehrssenat mit Bescheid vom 6. Juli 1981 gemäß §3 Abs3 und §5 Abs1 GVG iVm. §66 Abs4 AVG 1950 keine Folge gegeben und die erstinstanzlichen Bescheide der Grundverkehrs-Landeskommission vom 3. Dezember 1980 und vom 16. Feber 1981 bestätigt.

Nach den Feststellungen der bel. Beh. ist die ursprüngliche

Grundparzelle ... in die Grundparzelle .../1 (Ausmaß

6672 Quadratmeter) und .../2 (Ausmaß 2547 Quadratmeter) geteilt

worden. Für die auf Grundparzelle .../2 errichtete Baulichkeit wurde

die Bauparzelle ... (Ausmaß 167 Quadratmeter) gebildet.

Mit einem Bescheid der Stadtgemeinde Dornbirn vom 20. November 1950 war einem Ansuchen der damaligen, in Dornbirn, E-Gasse, wohnhaft gewesenen Eigentümerin der damals noch ungeteilten Grundparzelle ...

"um baupolizeiliche Genehmigung zur Errichtung eines Wohn- und

Stallgebäudes auf Grundparzelle ... der KG Dornbirn zum Zwecke des

zeitweiligen Aufenthaltes der Bauwerberin und ihrer Angehörigen und

der Viehhaltung während der Sommermonate ... nachträglich gemäß §§12

und 25" der damals in Geltung gestandenen Vbg. Bauordnung unter näher

umschriebenen "Bedingungen" (etwa, daß "durch die Schweinezucht und

Hühnerhaltung ... an den Nachbargrundstücken keinerlei Schaden

entstehen" darf und daß "die Düngerstätte ... gemäß den Vorschriften

der Bauordnung herzustellen und von der Grundgrenze zwei Meter entfernt zu halten" ist) stattgegeben worden.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Schätzwert für den 1/4-Anteil des R H mit 160000 S und für die 3/8-Anteile des E H mit 240000 S ermittelt worden. Auf die restlichen 3/8-Anteile hat sich das Zwangsversteigerungsverfahren nicht erstreckt.

Der Bescheid ist wie folgt begründet:

"Bei der versteigerten Liegenschaft handelt es sich - wie auch anläßlich einer örtlichen Besichtigung durch Mitglieder des Grundverkehrssenates festgestellt werden konnte - um ein überwiegend als Wiese genutztes landwirtschaftliches Grundstück, auf welchem ein Gebäude errichtet ist, das bisher nicht als Wohnhaus ständig benutzt wurde. Dieses Gebäude, welches nicht als Wohnhaus errichtet wurde und auch später von den Eigentümern bzw. von Bekannten der Eigentümer nur fallweise für kürzere Aufenthalte benutzt wurde, befindet sich in einem Zustand, der eine ordentliche Benützung als ständiger Wohnsitz für eine mehrköpfige Familie nur nach umfangreichen Renovierungs- und allenfalls Umbauarbeiten zuließe. Die Liegenschaft befindet sich in einem im Flächenwidmungsplan der Stadt Dornbirn als Landwirtschaftszone vorgesehenen Gebiet. Gerade in Dornbirn ist durch die starke Bautätigkeit und die Heranziehung guten landwirtschaftlichen Grundes für die verschiedensten landwirtschaftsfremden Verwendungszwecke eine nicht unbedeutende Verknappung an gut zu bewirtschaftendem landwirtschaftlichen Grund und Boden zu beobachten. Es ist daher im Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. eines gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes im Sinne des §5 Abs1 Grundverkehrsgesetz zu trachten, daß die wenigen noch geschlossenen landwirtschaftlichen Gebiete nach Möglichkeit den bäuerlichen Betrieben zur Bewirtschaftung zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft wurde gerade auch das Gebiet, in welchem das versteigerte Grundstück liegt, mit Verordnung der Vorarlberger Landesregierung, LGBl. 8/1977, als überörtliche Freifläche (Grünzone Rheintal) festgelegt.

An die versteigerte Liegenschaft unmittelbar angrenzende Grundstücke stehen im Eigentum eines hauptberuflichen Landwirtes und werden von diesem auch im Rahmen eines bäuerlichen Betriebes bewirtschaftet. Außerdem führt die Zufahrt auf einer längeren Strecke durch diesen landwirtschaftlichen Grundbesitz. Die an die Liegenschaft angrenzende Grundparzelle .../1 wurde vom Eigentümer der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke ersteigert, sodaß dieser in diesem Bereich über einen teilweise arrondierten Grundbesitz von zirka 6,5 ha verfügt. Die Liegenschaft Grundparzelle .../2 würde sich daher bereits aus diesem Grunde zur Arrondierung dieses landwirtschaftlichen Grundbesitzes im besonderen Maße eignen. Der betreffende Landwirt hat sich daher bei den Versteigerungen auch jeweils um den Erwerb der Liegenschaft bemüht und bis zu einem für den Erwerb zur landwirtschaftlichen Nutzung für ihn vertretbaren Preis mitgesteigert. Im Interesse der Zielsetzung des §5 Abs1 Grundverkehrsgesetz ist der Möglichkeit der Aufstockung bzw. der Arrondierung bestehender bäuerlicher Betriebe ein besonderes Augenmerk zu schenken, da dadurch die bäuerlichen Betriebe mit der nötigen Bodenfläche zu ihrer Existenzsicherung ausgestattet werden sollen.

Wenn der Berufungswerber darauf hinweist, daß er auf der Liegenschaft eine Kleintierzucht und einen Gemüseanbau betreiben wolle, so ist darauf hinzuweisen, daß ein Erwerb von Grundstücken für diese Zwecke nach Möglichkeit in

Gebieten stattfinden sollte, die für existenzsichernde Aufstockungs- oder Arrondierungsmaßnahmen hauptberuflicher bäuerlicher Betriebe weniger geeignet sind.

Nachdem der Bereich, in welchem das versteigerte Grundstück gelegen ist, auch nach den Vorstellungen der Stadt Dornbirn bzw. der Grundverkehrs-Ortskommission Dornbirn in erster Linie den hauptberuflichen bäuerlichen Betrieben zu wirtschaftlich notwendigen Aufstockungsmaßnahmen vorbehalten bleiben soll, muß der beabsichtigte Rechtserwerb diesen im Sinne der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes gelegenen agrarstrukturellen Überlegungen widersprechend angesehen werden."

2. Gegen den Bescheid des Grundverkehrssenates vom 6. Juli 1981 richtet sich die unter Berufung auf Art144 B-VG erhobene Beschwerde.

Der Bf. macht geltend, durch den angefochtenen Bescheid in "verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten gemäß Art144 Abs1 B-VG" verletzt worden zu sein. Er stellt den Antrag, den angefochtenen Bescheid kostenpflichtig aufzuheben.

II. Der VfGH hat erwogen:

1. Im Gegensatz zu den erstinstanzlichen Bescheiden, in denen die Versagung der Genehmigung sowohl auf §5 Abs1 als auch auf §6 lita, b und d GVG gestützt war, hat sich die bel. Beh. bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides allein auf die Bestimmung des §5 Abs1 GVG berufen.

Auf das Vorbringen des Bf., das sich gegen die Anwendung des §6 lita, b und d GVG richtet, ist, da diese Bestimmung bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides nicht mehr angewendet wurde, nicht weiter einzugehen.

Nach §5 Abs1 GVG ist ein Rechtserwerb gemäß §1 Abs1 lita nur zu genehmigen, wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und, soweit ein solches nicht in Frage kommt, der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht, der Rechtserwerb an ausschließlich forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken überdies nur dann, wenn er dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse oder dem Interesse der Forstwirtschaft im besonderen nicht widerspricht.

Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit dieser Vorschrift und der sonstigen Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides sind in der Beschwerde nicht geltend gemacht worden. Im Verfahren vor dem VfGH sind solche Bedenken nicht entstanden (vgl. VfSlg. 9652/1983, 9913/1984).

2. a) Der Bf. behauptet, bei den Grundstücken, an denen er als Meistbietender in einem Versteigerungsverfahren ideelle Anteile zu erwerben beabsichtige, handle es sich nicht um landwirtschaftliche Grundstücke iS des §1 Abs1 lita GVG. Die Liegenschaft sei steuerrechtlich nicht als landwirtschaftlicher Grundbesitz, sondern als Einfamilienhaus erfaßt und damit als Wohnhaus besteuert. Die Liegenschaft sei auch im Zuge des Versteigerungsverfahrens als Wohngebiet geschätzt und als solches versteigert worden. Dabei sei von keiner Seite der Einwand erhoben worden, daß es sich etwa um landwirtschaftlich genutzten Grund handle. Der Umstand, daß die Grundstücke als überörtliche Freifläche (Grünzone Rheintal) mit V der Vbg. Landesregierung LGBl. 8/1977 eingestuft worden seien, genüge nicht für ihre Qualifikation als landwirtschaftliche Grundstücke.

Es komme nicht auf die Möglichkeit der Verwendung an, sondern auf die Tatsache, ob die Grundstücke jetzt landwirtschaftlichen Zwecken dienen, einem landwirtschaftlichen Betrieb gewidmet seien oder nicht; dies sei offenbar zumindest seit dem Jahre 1958, seit der Teilung, nicht der Fall.

b) Träfe die Behauptung des Bf. zu, daß den Grundstücken, an denen er ideelle Anteile zu erwerben beabsichtigt, die Qualifikation von landwirtschaftlichen Grundstücken nicht zukäme, hätte die bel. Beh. bei der Versagung der Genehmigung des Meistbots eine Zuständigkeit in Anspruch genommen, die ihr nach dem Gesetz nicht zugekommen wäre. Dadurch wäre der Bf. iS der ständigen Rechtsprechung des VfGH im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt worden (vgl. VfSlg. 9063/1981).

c) Auf dem Boden der vom VfGH vertretenen grundsätzlichen Auffassung (VfSlg.9005/1981) ist bei verfassungskonformer Auslegung des §1 Abs1 lita GVG davon auszugehen, daß der Landesgesetzgeber unter dem Gesichtspunkt des Grundverkehrs (soweit es sich um den Rechtserwerb durch Inländer handelt) nur den Verkehr mit solchen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen darf, die gegenwärtig einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind, das sind solche, auf denen Land- und Forstwirtschaft betrieben wird

(VfSlg. 8257/1978). Dies ist jedenfalls hinsichtlich solcher Grundstücke der Fall, die von einem Land- oder Forstwirt auf eine für einen Land- oder Forstwirt signifikante Art genutzt werden; hiebei ist es unerheblich, ob die Grundstücke im Eigentum dessen stehen, der sie nutzt, oder ob er sie aufgrund eines Pachtvertrages, einer Bittleihe oder aufgrund irgendeines anderen Rechtstitels nutzt.

Gleiches gilt aber auch für Grundstücke, die zwar von einer Person, die nicht Land- oder Forstwirt ist, aber doch in einer für Land- oder Forstwirte signifikanten Art wirtschaftlich genutzt werden.

Ob die Nutzung in einer für einen Land- oder Forstwirt signifikanten Weise erfolgt, ist vor allem danach zu beurteilen, was und auf welche Weise auf dem Grundstück produziert wird, und welchen primären Verwendungszweck das Grundstück hat. Die Umstände, auf die es ankommt, können hiebei nicht nach starren Regeln beurteilt werden, können also nach Maßgabe des jeweiligen Falles unterschiedliches Gewicht besitzen; entscheidend ist, daß durch sie Sachverhalte verwirklicht werden, wie sie sich in der Land- und Forstwirtschaft, wenn auch in verschiedenen Spielarten, finden.

Ein land- oder forstwirtschaftliches, dem GVG unterliegendes Grundstück ist daher ein solches, auf dem gegenwärtig Land- oder Forstwirtschaft iS der vorstehenden Ausführungen betrieben wird, wobei, um Umgehungshandlungen hintanzuhalten, aber auch Grundstücke, die gegenwärtig diese Voraussetzungen nicht erfüllen, in die Grundverkehrsregelung einbezogen werden dürfen; der Entfall der Widmung darf daher nur so lange zurückliegen, als dies aus diesem Zweck erklärbar ist (vgl. VfSlg. 7838/1976).

Aus der Widmung einer Grundfläche unter raumplanerischen und baurechtlichen Gesichtspunkten allein ist nichts zur Beantwortung der Frage zu gewinnen, ob ein Grundstück als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück iS des §1 Abs1 lita GVG zu gelten hat. Dies gilt auch für den bloßen Umstand der Lage eines Grundstücks im Freiland.

d) In der Begründung des angefochtenen Bescheides ist ausgeführt, daß es sich bei der versteigerten Liegenschaft - wie anläßlich einer örtlichen Besichtigung durch Mitglieder des Grundverkehrssenates festgestellt werden konnte - um überwiegend als Wiese genutzte landwirtschaftliche Grundstücke handle. In dem Aktenvermerk über die Durchführung der Besichtigung ist festgehalten, daß die Grundparzelle .../2 in ihrem nordwestlichen Teil mit Bäumen bestockt ist, die das auf der Bauparzelle ... befindliche Wohngebäude umgeben, während die südöstliche Teilfläche eine Wiese (Streuewiese) darstellt. Dieser Teil des Grundstücks wird nach Aussagen des die benachbarten Grundstücke (teilweise Weide- und Streueflächen) bewirtschaftenden Landwirtes A von diesem mit seinen Streuegrundstücken mitgenutzt (gemäht).

Diesen Feststellungen der bel. Beh., insbesondere auch der Feststellung, daß das Grundstück .../2, als dessen Bestandteil die Bauparzelle ... anzusehen ist, vom Eigentümer der Nachbargrundstücke und damit iZm. dem landwirtschaftlichen Betrieb des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt wird, ist nicht entgegengetreten worden.

Demnach steht fest, daß es sich bei den Kaufgrundstücken um landwirtschaftlich genutzte Grundflächen handelt, bei denen im Falle der Versteigerung das Meistbot der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde bedarf. Mit der im angefochtenen Bescheid ausgesprochenen Versagung der Genehmigung des Meistbots hat demnach die bel. Beh. nicht eine Zuständigkeit in Anspruch genommen, die ihr nach dem Gesetz nicht zugekommen wäre. Der Bf. ist durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter nicht verletzt worden.

Bei diesem Ergebnis braucht auf das Vorbringen in der Beschwerde, wonach der Bf. infolge Unterlassung jeglicher Ermittlungstätigkeit hinsichtlich der Frage, ob die Grundstücke einem landwirtschaftlichen Betrieb gewidmet seien, im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden sei (vgl. VfSlg. 9063/1981), nicht weiter eingegangen zu werden.

3. a) Der Bf. ist der Ansicht, daß auch dann, wenn die Grundstücke als landwirtschaftliche Grundstücke anzusehen seien, der Rechtserwerb gemäß §1 Abs1 lita GVG dennoch zu genehmigen gewesen wäre, weil der Erwerb dieser Grundstücke durch ihn dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und, soweit ein solches nicht in Frage komme, der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspreche. Wenn in einem solchen Falle die Interessensabwägung stattzufinden hätte, so müsse diese zu seinen Gunsten sprechen. Das ergebe sich schon beim Vergleich der Flächenausmaße der Grundparzelle .../1 und der Grundparzelle .../2, von der die Bauparzelle ... eingeschlossen sei. Die

um das Haus liegende Fläche habe seit der Teilung im Jahre 1958 nur die Bedeutung eines umliegenden Hausgartens. Außerdem wolle der Bf. nichts anderes, als die Liegenschaft für seine Wohnzwecke und für seinen Eigenbedarf erwerben. Er wolle eine Kleintierzucht, die er schon jetzt, und zwar auf einem anderen Grundstück, unterhalte, dorthin verlegen und im übrigen einen Gemüseanbau betreiben. Die Liegenschaft werde also in keiner Weise der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Bei verfassungskonformer Auslegung sei es denkunmöglich, die Zustimmung zum Eigentumserwerb zu versagen. Das Gesetz dürfe die Grundverkehrsbehörde nicht dazu ermächtigen, im konkreten Falle festzustellen, welcher Erwerber den Grundverkehrsinteressen am besten entspreche. Das tue aber die Behörde, wenn sie die Liegenschaft gewissermaßen dem Nachbarn als einem geeigneteren Erwerber anbiete. Sie bestimme damit zumindest indirekt, daß nur eine ganz bestimmte Person, nämlich der Nachbar, die Grundstücke erwerben dürfe. Hiefür biete jedoch §5 Abs1 GVG keine Grundlage.

b) Mit diesem Vorbringen behauptet der Bf., daß die Genehmigung seines Meistbots zum Erwerb der versteigerten ideellen Anteile an den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in denkunmöglicher Gesetzesanwendung versagt worden sei; dadurch sei er im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden.

c) Wenn die bel. Beh. im Hinblick auf die von ihr festgestellte Struktur des Grundstücks .../2 und der einen Bestandteil dieses Grundstücks bildenden Bauparzelle ... und im Hinblick auf die landwirtschaftliche Struktur der angrenzenden Grundstücke zur Auffassung gelangt ist, daß der Erwerb der ideellen Anteile an diesen Grundstücken durch den Bf. den durch das GVG geschützten Interessen (und zwar nicht nur im Hinblick auf die von der bel. Beh. vermeinte Möglichkeit der Aufstockung angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe, sondern insbesondere auch im Hinblick auf die durch den Erwerb ideeller Anteile in Aussicht stehende Gefahr einer notwendig werdenden realen Teilung mit der damit verbundenen, einem wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitz jedenfalls widersprechenden Zersplitterung) widerspricht, kann ihr nicht zum Vorwurf gemacht werden, dem vom Bf. gestellten Meistbot die Genehmigung in einer denkunmöglichen Gesetzesanwendung versagt zu haben.

Der Bf. ist durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums 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.

Schlagworte

Behördenzuständigkeit Grundverkehr, Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1985:B429.1981

Dokumentnummer

JFT_10149387_81B00429_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at