jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1982/6/28 B436/81

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.06.1982

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz
B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art18 Abs1
StGG Art5
StGG Art6 Abs1 / Erwerbsausübung
StGG Art18
Oö GVG 1975 §1 Abs1
Oö GVG 1975 §4 Abs1, §4 Abs4

Leitsatz

Oö. Grundverkehrsgesetz 1975; keine Bedenken gegen §4 Abs1 und Abs4; keine denkunmögliche und keine willkürliche Anwendung; keine Verletzung der Rechte auf Freiheit der Berufswahl, der Berufsausübung, der Freizügigkeit der Person und des Vermögens

Spruch

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1.a) Mit dem Übergabsvertrag vom 23. April 1980 hat der Landwirt J. H., U. am Attersee, B. Nr. 30, der Beteiligte des Beschwerdeverfahrens, die in seinem Eigentum stehende Liegenschaft EZ 25 KG U., den ihm gehörigen 1/3-Anteil an der Liegenschaft EZ 405 KG U. und den ihm gehörigen 1/6-Anteil an der Liegenschaft EZ 373 KG

U. an die Ehegatten A. und M. O., St. am Attersee, S. 48 (die Beschwerdeführer), übertragen.

In dem Ansuchen an die Bezirksgrundverkehrskommission am Sitze des Gemeindeamtes in Mondsee um Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Übergabsvertrages wird von den Beschwerdeführern vorgebracht, daß der alleinstehende Übergeber aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage sei, die Land- und Forstwirtschaft selbst zu bewirtschaften. Er habe die Liegenschaft zur Sicherung seines Lebensunterhaltes übergeben. Die Übernehmer

besäßen bereits in NÖ einen Liegenschaftsbesitz, sie würden ihren ordentlichen Wohnsitz nun in U. nehmen und die Landwirtschaft selbst bewirtschaften. Da die Liegenschaft auch nicht verpachtet würde, stehe der Genehmigung des Rechtsgeschäftes nichts entgegen.

b) Mit dem Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Mondsee vom 25. Juni 1980 wurde die Übertragung des Eigentums an der angeführten Liegenschaft und an den angeführten ideellen Liegenschaftsanteilen vom Übergeber an die Übernehmer gemäß §1 Abs1 iVm §§4 und 5 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975, Öö. GVG 1975, LGBl. 53/1975, genehmigt.

c) Gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Mondsee erhob die Landwirtschaftskammer für OÖ gemäß §20 Abs3 Oö. GVG 1975 Berufung. In dieser wurde ausgeführt, daß es sich bei den Übernehmern um Schlossermeister handle, die in St. am Attersee ihren Betrieb hätten. Von der Ausbildung her böten die Übernehmer in keiner Weise dafür Gewähr, daß der vertragsgegenständliche Betrieb entsprechend bewirtschaftet würde. Als sichtbarer Beweis könne angeführt werden, daß die Übernehmer unmittelbar nach Genehmigung des Rechtsgeschäftes durch die Bezirksgrundverkehrskommission das Vieh abverkauft und die Bewirtschaftung der Flächen den umliegenden Bauern übertragen hätten. Nach Ansicht der Landwirtschaftskammer für OÖ diene das vorliegende Rechtsgeschäft nicht zur ordnungsgemäßen Weiterführung dieses bäuerlichen Betriebes, sondern es liege der Verdacht nahe, daß der Abschluß des Übergabsvertrages nur zur spekulativen Kapitalsanlage erfolgt sei.

d) Nach Durchführung von Erhebungen über den Landwirtschaftsbesitz der Übernehmer in NÖ sowie über das Vorhandensein bäuerlicher Erwerber, bei denen sichergestellt sei, daß die erworbenen Grundstücke von ihnen selbst bewirtschaftet würden, sowie nach Vornahme eines Lokalaugenscheins hat die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung mit dem Bescheid vom 18. Mai 1981 der Berufung gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission vom 25. Juni 1980 Folge gegeben und ausgesprochen, daß die im Übergabsvertrag vom 23. April 1980 vorgesehenen Eigentumsübertragungen nicht genehmigt werden.

In der Begründung des Bescheides wird nach dem Hinweis, daß die Beschwerdeführer die landwirtschaftlichen Grundflächen des Grundbesitzes in NÖ (17,96 ha) verpachtet hätten und nur die forstwirtschaftlichen Grundflächen (99,48 ha) selbst bewirtschafteten, ferner auf den Abverkauf des Viehstandes und die Überlassung der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzungsgründe des erworbenen landwirtschaftlichen Betriebes an die Nachbarn, ausgeführt, daß die Beschwerdeführer in der Stellungnahme zur Berufung der Landwirtschaftskammer vorgebracht hätten, daß sie den landwirtschaftlichen Besitz vor allem deshalb übernähmen, weil ihr Sohn Ch. O., geboren am 14. November 1967, diesen Betrieb so bald als möglich übernehmen solle. Anläßlich des Lokalaugenscheines hätten die Übernehmer durch ihren Vertreter die Erklärung abgegeben, daß sie bereit seien, die Liegenschaft durch einen Wirtschafter selbst zu bewirtschaften.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes sei gemäß §4 Abs1 Oö. GVG 1975, daß das Rechtsgeschäft den öffentlichen Interessen an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspreche. Diese Voraussetzungen vermöge das vorliegende Rechtsgeschäft in keiner Weise zu erfüllen. Die Kommission schenke zunächst den Angaben der Übernehmer, daß sie beabsichtigten, die Liegenschaft selbst zu bewirtschaften, keinen Glauben, weil sie zuerst selbst angegeben hätten, die landwirtschaftlichen Nutzgründe an Nachbarn zu verpachten. Davon abgesehen sei eine Bewirtschaftung des Betriebes durch einen Wirtschafter, wie dies die Übernehmer zuletzt geäußert hätten, nach dem Gutachten der bäuerlichen Sachverständigen, die der Kommission angehörten, unrentabel, weil sich die Kosten für einen derartigen Wirtschafter auf etwa S 10.000,-

im Monat belaufen würden. Viel glaubhafter erscheine es, daß die Übernehmer die Absicht hätten, diesen landwirtschaftlichen Betrieb seinerzeit an den Sohn zu übergeben. Nun sei ihr Sohn aber erst 13 Jahre alt und es könne bei diesem Alter nicht gesagt werden, daß er tatsächlich einmal Interesse an der Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes haben werde, auch wenn er derzeit ein derartiges Interesse bekunden sollte. Im Hinblick darauf könne der Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes, um diesen einmal einem Sohn zur Bewirtschaftung zu übergeben, nicht den in §4 Abs1 Oö. GVG 1975 genannten öffentlichen Interessen entsprechen.

Nach den Erhebungsergebnissen böten somit die Übernehmer keine Gewähr, daß sie den übernommenen landwirtschaftlichen Betrieb selbst ordnungsgemäß weiter bewirtschaften würden. Der vorliegende Übergabsvertrag könne somit nicht der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes dienen, sodaß die Voraussetzungen für die Genehmigung nicht vorlägen.

2. Gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrskommission vom 18. Mai 1981 richtet sich die unter Berufung auf Art144 B-VG erhobene Beschwerde. Die Beschwerdeführer behaupten, durch den angefochtenen Bescheid in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG), auf Freiheit der Berufswahl (Art18 StGG) sowie auf Freizügigkeit der Person und des Vermögens innerhalb des Staatsgebietes (Art4 StGG) verletzt worden zu sein.

Es wird die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt. In eventu wird der Antrag gestellt, die Beschwerde dem VwGH abzutreten, "sofern dessen Zuständigkeit gegeben ist".

II. Der VfGH hat erwogen:

1. Gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung ist eine Berufung nicht zulässig (§18 Abs2 Oö. GVG 1975). Der Instanzenzug ist erschöpft. Da auch die übrigen Prozeßvoraussetzungen gegeben sind, ist die Beschwerde zulässig (vgl. VfSlg. 8766/1980).

2. Der angefochtene Bescheid stützt sich im wesentlichen auf §4 Abs1 Oö. GVG 1975. Nach dieser Bestimmung müssen Rechtsgeschäfte den öffentlichen Interessen an der Schaffung und Erhaltung land- und 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 Abs4 Oö. GVG dürfen Rechtsgeschäfte, die den Voraussetzungen gemäß Abs1 nicht entsprechen, nicht genehmigt werden.

Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der angeführten und der sonstigen bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides angewendeten Rechtsvorschriften sind in der Beschwerde nicht vorgebracht worden und im Verfahren vor dem VfGH unter dem Blickwinkel dieses Beschwerdefalles nicht entstanden (vgl. VfSlg. 8095/1977, 8309/1978, 8766/1980).

3. a) Durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Rechtsgeschäftes wird der Erwerber (Übernehmer, Käufer) in der Ausübung des durch das Rechtsgeschäft begründeten privaten Rechtes auf Erwerb des Eigentums an dem Grundstück beschränkt. Ein solcher Versagungsbescheid greift in das Eigentum des Übernehmers ein (vgl. VfSlg. 8309/1978, 8518/1979, 8893/1980).

Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides könnten die Beschwerdeführer als Übernehmer der im Übergabsvertrag angeführten Liegenschaften im Eigentumsrecht nur verletzt worden sein, wenn die Behörde das Gesetz 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 (vgl. zB VfSlg. 8309/1978, 8866/1980).

b) Die belangte Behörde hat die Versagung der Genehmigung im wesentlichen damit begründet, daß eine eigene Bewirtschaftung des von den Beschwerdeführern erworbenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes mit einem Gesamtflächenausmaß von rund 23 ha (15,45 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, der Rest Waldflächen) nicht sichergestellt sei. Die von den Beschwerdeführern in Aussicht gestellte Form der Eigenbewirtschaftung durch einen von ihnen zu bestellenden "Wirtschafter" sei wirtschaftlich unrentabel; bei dem 13jährigen Sohn der Beschwerdeführer könne nicht gesagt werden, daß er tatsächlich einmal Interesse an der Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes haben werde, auch wenn er derzeit ein derartiges Interesse bekunden sollte.

c) Der VfGH hat mehrfach ausgesprochen, daß im Grundverkehrsrecht seit jeher der Gedanke tragend war, es komme darauf an, ob "ein ausreichender Grund zur Annahme vorliegt, daß der Erwerber das Gut nicht selbst bewirtschaften wird" (vgl. VfSlg. 7654/1975).

Wenn die belangte Behörde im Hinblick darauf, daß die Beschwerdeführer jedenfalls in Widerspruch zu ihren Angaben im Ansuchen um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Übergabsvertrages den Viehbestand veräußert und die Grundflächen verpachtet haben, zur Annahme gekommen ist, daß eine Eigenbewirtschaftung des erworbenen landwirtschaftlichen Betriebes nicht sichergestellt sei und daß damit das Rechtsgeschäft den in §4 Abs1 Oö. GVG 1975 angeführten Interessen nicht entspricht, so kann ihr nicht der Vorwurf gemacht werden, das Gesetz denkunmöglich angewendet zu haben. Im übrigen wird von den Beschwerdeführern gar nicht dargetan, daß das Gesetz bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides in denkunmöglicher Weise angewendet worden sei, sondern nur "inhaltliche Rechtswidrigkeit" des angefochtenen Bescheides geltend gemacht. Dies ist aber vom VfGH nicht zu überprüfen, und

zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie im vorliegenden Fall - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim VwGH nicht bekämpft werden kann (vgl. VfSlg. 8309/1978).

Im Eigentumsrecht sind die Beschwerdeführer nicht verletzt worden.

4. a) In der Beschwerde wird sodann vorgebracht, daß Art18 StGG dem Staatsbürger die Freiheit der Berufswahl und der Berufsausübung sichere. Im gegenständlichen Fall sei es der Wunsch der Erwerber gewesen, entweder selbst als Landwirte tätig zu werden wie schon ihre Eltern, oder aber zumindest ihrem Sohn (der als Beschwerdeführer nicht in Betracht komme) die Möglichkeit der Ausübung der Landwirtschaft zu schaffen. Durch den angefochtenen Bescheid seien sie in dem durch Art18 StGG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf freie Berufswahl und freie Berufsausübung verletzt. Auch mit der Begründung, daß die Beschwerdeführer keine Landwirte seien, sei die Möglichkeit der freien Berufswahl und der freien Berufsausübung in sachlich ungerechtfertigter Weise eingeschränkt.

b) Nach Art18 StGG steht es jedermann frei, seinen Beruf zu wählen und sich für denselben auszubilden, wie und wo er will. Eine Verletzung dieses Grundrechtes durch den angefochtenen Bescheid ist im vorliegenden Fall jedoch ausgeschlossen, weil der angefochtene Bescheid nur eine Versagung der Genehmigung für den Erwerb eines Grundstückes zum Gegenstand hat und allenfalls mittelbar durch die Versagung eintretende Wirkungen nicht in dieses Grundrecht eingreifen (vgl. VfSlg. 8309/1978).

Im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit der Berufswahl sind die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid nicht verletzt worden.

c) Mit dem Vorbringen, im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit der Berufsausübung verletzt worden zu sein, wird nicht eine Verletzung des Art18 StGG, sondern vielmehr des durch Art6 StGG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit der Erwerbsausübung geltend gemacht.

Wie der VfGH mehrfach ausgesprochen hat (vgl. VfSlg. 8309/1978), kann das Recht auf Freiheit der Erwerbsausübung nur verletzt werden, wenn durch die Behörde der Antritt oder die Ausübung einer bestimmten Erwerbstätigkeit gesetzlos (in denkunmöglicher Anwendung eines Gesetzes) oder auf Grund eines verfassungswidrigen Gesetzes untersagt wird. Art6 StGG gewährt jedoch keinen Schutz gegen Amtshandlungen, die die Erwerbsbetätigung nicht unmittelbar betreffen, deren Objekt - dem äußeren Ablauf des Verwaltungsgeschehens nach und der Absicht der Behörde entsprechend - also ein davon Verschiedenes ist, mögen auch die Nebenwirkungen unmittelbar die Erwerbsbetätigung vermindern; die Erwerbsbetätigungsfreiheit wird somit nicht verletzt, wenn der Verwaltungsakt die Realisierung einer bestimmten Erwerbsbetätigung lediglich faktisch verhindert.

Die im angefochtenen Bescheid vorgenommene Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Rechtsgeschäftes war offenkundig nicht unmittelbar gegen die Erwerbsbetätigung der Beschwerdeführer gerichtet. Sie sind daher in dem ihnen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit der Erwerbsbetätigung nicht verletzt worden.

d) Im übrigen bemerkt der VfGH, daß von den Beschwerdeführern zwar nicht ausdrücklich eine Verletzung des durch Art6 StGG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs geltend gemacht wird, daß aber den Ausführungen in der Beschwerde die Behauptung einer solchen Rechtsverletzung dem Inhalte nach zugrunde liegt.

Hiezu ist aber auf die ständige Rechtsprechung des VfGH zu verweisen, wonach die durch die Grundverkehrsgesetze der Länder normierten allgemeinen Beschränkungen des Liegenschaftsverkehrs nicht gegen Art6 StGG verstoßen (vgl. zB VfSlg. 8309/1978).

Im übrigen ergibt sich aus den Ausführungen unter Punkt 3 litb, daß die Genehmigung nicht unter dem Gesichtspunkt versagt wurde, Personen, die Landwirte sind, gegenüber den Beschwerdeführern zu bevorzugen; die Genehmigung wurde vielmehr unter dem Gesichtspunkt grundverkehrsrechtlicher Interessen versagt.

In dem durch Art6 StGG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs sind die Beschwerdeführer nicht verletzt worden.

5. Soweit die Beschwerdeführer eine Verletzung des durch Art4 StGG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freizügigkeit der Person und des Vermögens geltend machen, ist darauf zu verweisen, daß sich dieses Recht nur auf die örtliche Bewegung als solche (vgl. VfSlg. 8086/1977 und die dort angeführte Vorjudikatur) bezieht und daher im

Liegenschaftsverkehr schon begrifflich nicht in Betracht kommt (vgl. VfSlg. 9129/1981).

Ein Verstoß gegen Art4 StGG liegt somit nicht vor.

6. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden.

Das Verfahren hat nicht ergeben, daß die Beschwerdeführer in von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden wären. Insbesondere ist kein Anhaltspunkt hervorgekommen, aus dem geschlossen werden könnte, daß die belangte Behörde bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides willkürlich vorgegangen und die Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt hätte.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

Schlagworte

Berufswahl- und Berufsausbildungsfreiheit, Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1982:B436.1981

Dokumentnummer

JFT_10179372_81B00436_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at