jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1981/7/1 B306/78

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.07.1981

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
Oö GVG 1975 §4 Abs3
Oö GVG 1975 §6 litd

Leitsatz

Oö. Grundverkehrsgesetz 1975; keine Bedenken gegen §4 und §6 litd; Gleichheitsverletzung durch Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit

Spruch

Der Bescheid wird aufgehoben.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I.1.a) Mit dem Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Frankenmarkt vom 18. Feber 1977 wurde die Übertragung des Eigentums an bestimmten Grundstücken im Gesamtausmaß von etwa 2.800 m auf die Beschwerdeführer als Käufer gemäß §§1 und 4 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975, LGBl. 53/1975 (im folgenden GVG) nicht genehmigt.

b) Der gegen diesen Bescheid von den Beschwerdeführern erhobenen Berufung wurde mit dem Bescheid der Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung vom 23. Jänner 1978 keine Folge gegeben.

In der Bescheidbegründung wird - nach einem Hinweis auf das durch Einholung einer Auskunft des Gemeindeamtes Straß i.A. und jeweils eines Berichtes der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck und des Landesbeauftragten für Naturschutz ergänzte Ermittlungsverfahren und nach einer kurzen Darstellung der Rechtslage - im wesentlichen ausgeführt, daß das vorliegende Rechtsgeschäft für Zwecke der Baulandbeschaffung abgeschlossen worden sei. Es sei der Bezirksgrundverkehrskommission beizupflichten, daß für den Fall, daß die Erwerber nur die Errichtung eines Zweitwohnsitzes planten, für diesen Zweck zuviel Grund in Anspruch genommen werde, wenn nicht die Schaffung kleinerer Bauparzellen auf Grund anderer Vorschriften nicht gestattet sei. Die Argumente der Käufer, auf dem Kaufobjekt ihren ständigen Hauptwohnsitz zu errichten, vermöchten nicht zu überzeugen. Davon, daß der Grundkauf zur Errichtung eines Dauerwohnsitzes getätigt worden sei, könne erst dann gesprochen werden, wenn die Käufer außer ihren Absichtserklärungen auch bereits Taten, die auf die Verwirklichung dieser Absichten hindeuten, gesetzt hätten.

In der Begründung wird des weiteren darauf hingewiesen, daß das von der Landesgrundverkehrskommission durchgeführte Ermittlungsverfahren ergeben habe, daß der Verbauung des Kaufobjektes öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich nicht entgegenstünden, wenn bestimmte Auflagen eingehalten würden. Es könne jedoch nach dem derzeitigen Stand nicht abgesehen werden, ob diese Voraussetzungen erfüllt werden könnten. Für die Aufteilung und bauliche Nutzung der Gesamtgrundstücksfläche der Verkäuferin müsse vor Beginn der Verbauung eine Bebauungsskizze errichtet werden, Hütten und Kleinobjekte seien grundsätzlich auszuschließen und die Gestaltung der Bauwerke müsse weitgehend dem Formenreichtum ortstypischer Altobjekte entnommen worden sein. Daraus folge, daß, bevor mit einer Verbauung des Kaufobjektes gerechnet werden könne, Maßnahmen gesetzt werden müßten, die über das gegenständliche Rechtsgeschäft hinausreichten. Es könne derzeit noch nicht abgeschätzt werden, ob alle diese Maßnahmen realisierbar seien. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre die Verbauung des Kaufobjektes nicht möglich, sodaß in diesem Falle der Versagungsgrund des §6 litd Oö. GVG 1975 vorläge, weil dann ohne hinreichenden Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mehrere Grundstücke entzogen wurden.

2. Gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrskommission vom 23. Jänner 1978 richtet sich die auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde. Die Beschwerdeführer behaupten, durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf "Freiheit des Erwerbes von Eigentum" verletzt worden zu sein. Sie stellen den Antrag auf kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides. Für den Fall der Abweisung wird die Abtretung der Beschwerde an den VwGH beantragt.

II. Der VfGH hat erwogen:

1. Gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrskommission ist eine Berufung nicht zulässig (§18 Abs2 GVG). Der Instanzenzug ist erschöpft. Da auch die übrigen Prozeßvoraussetzungen gegeben sind, ist die Beschwerde zulässig.

2. Der angefochtene Bescheid stützt sich auf §4 und§6 litd GVG. 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 kleineren landwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprechen.

Nach 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.

Nach §6 litd GVG sind die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes insbesondere nicht gegeben, wenn zu besorgen ist, daß Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Gegen die Verfassungsmäßigkeit dieser Bestimmungen haben die Beschwerdeführer keine Bedenken vorgebracht. Auch beim VfGH sind im gegebenen Zusammenhang solche nicht entstanden (vgl. VfSlg. 8766/1980 und die dort angeführte Vorjudikatur).

3. Aus den Verwaltungsakten ergibt sich, daß die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid auf Grund eines (zur Ergänzung des erstinstanzlichen Ermittlungsverfahrens eingeholten) Gutachtens des Landesbeauftragten für Naturschutz und nach Einholung einer Auskunft der Gemeinde Straß i.A. und eines Berichtes der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck gefällt hat.

Die Gemeinde Straß i.A. hat der belangten Behörde lediglich bekanntgegeben, daß für das Gemeindegebiet ein rechtskräftiger Flächenwidmungsplan noch nicht vorliegt.

Im Bericht der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck wurde vom forstlichen Standpunkt aus zur geplanten Eigentumsübertragung Stellung genommen. Im Bericht heißt es, daß "eine eventuelle Verbauung innerhalb der vom Rechtsgeschäft betroffenen Gesamtfläche von 2.840 m ... keine Beeinträchtigung oder gar Rodung dieses Waldgrundstückes erfordern" würde. Aus forstlicher Sicht bestehe "jedenfalls unter den gegebenen Voraussetzungen gegen die Genehmigung des Rechtsgeschäftes kein Einwand, weil die darin enthaltene Waldfläche völlig unbedeutend" sei.

Im Gutachten des Naturschutzbeauftragten sind die Forderungen angeführt, die an eine - näher umschriebene - bauliche Nutzung der von den Beschwerdeführern erworbenen Grundflächen zu stellen wären; so müsse die

Verwertung des Grundstückes für Zwecke der Befriedigung eines echten Wohnbedarfes und nicht für Zwecke von "Zweithausbauten" dienen; die Waldfläche selbst wäre von der baulichen Nutzung auszuschließen; außerdem werden bestimmte Kriterien für das zu errichtende Gebäude selbst aufgestellt.

Die Versagung der Genehmigung hat die belangte Behörde im wesentlichen darauf gestützt, daß noch nicht abgeschätzt werden könne, ob die vom Naturschutzbeauftragten für eine allfällige Bebauung der Grundstücke geforderten Maßnahmen realisierbar seien. Die Behauptung der Käufer, auf den Grundstücken ihren ständigen Hauptwohnsitz errichten zu wollen, vermöge nach Ansicht der belangten Behörde nicht zu überzeugen; dafür müßten die Käufer außer ihrer Absichtserklärung auch auf die Verwirklichung dieser Absicht hindeutende Taten setzen (Punkt I.1.b).

Die belangte Behörde hat damit die Beantwortung der Frage, ob diese Grundstücke für Zwecke der Baulandbeschaffung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden dürfen, davon abhängig gemacht, ob die Baulandbeschaffung der Errichtung eines ständigen Hauptwohnsitzes oder eines Zweitwohnsitzes dient. Sie hat es jedoch unterlassen, sich mit diesem entscheidenden Punkt - insbesondere durch Kontaktaufnahme mit den Käufern - auseinanderzusetzen, sondern ist davon ausgegangen, daß die bloße Behauptung der Käufer, ihren ständigen Hauptwohnsitz dort errichten zu wollen, nicht überzeuge. Die belangte Behörde hätte aber den Käufern Gelegenheit geben müssen, ihre Absicht bezüglich der Errichtung ihres ständigen Wohnsitzes auf dem Kaufobjekt glaubhaft zu machen; sie hätte sie zB fragen müssen, ob dieser Hauptwohnsitz mit ihrem Beruf vereinbar sei und sie mit der Tatsache, daß die Baubehörde möglicherweise einige schwer zu erfüllende Auflagen für die Errichtung eines Gebäudes erteilen werde, konfrontieren und ihre Stellungnahme dazu einholen müssen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH ist das Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt als ein in die Verfassungssphäre reichender Fehler zu qualifizieren, durch den im Hinblick auf das als willkürlich zu qualifizierende Verhalten einer Behörde das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt wird (vgl. VfSlg. 9053/1981). Ein solcher Fall liegt hier vor. Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

Der Bescheid war daher aus diesem Grunde aufzuheben, ohne daß geprüft zu werden brauchte, ob auch die von den Beschwerdeführern behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums stattgefunden hat.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1981:B306.1978

Dokumentnummer

JFT_10189299_78B00306_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at