

# TE Vfgh Erkenntnis 1980/12/4 B656/78

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.12.1980

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG-Nov 1974 ArtVII

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

B-VG Art15 Abs1

B-VG Art83 Abs2

Tir GVG 1970 §1 Abs1

Tir GVG 1970 §3 Z2 litc

Tir GVG 1970 §6 Abs1 litc

Tir GVG 1970 §6 Abs2

## Leitsatz

Tir. Grundverkehrsgesetz 1970, zum Inhalt des Begriffes "Grundverkehrsrecht"; Erwägungen aus dem Bereich der Raumordnung oder des Baurechtes sind bei einer Versagung der Genehmigung nach §6 Abs1 litc und §6 Abs2 nicht zu berücksichtigen; mangelhaftes Ermittlungsverfahren; Gleichheitsverletzung

## Spruch

Der Bescheid wird aufgehoben.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I.1. Die Drittbeschwerdeführerin Th. H. hat mit Vertrag vom 4. April 1978 das Grundstück Gp. 1298/2, KG H., im Ausmaß von 487 Quadratmeter ihrer Tochter I. St. (der Zweitbeschwerdeführerin) und ihrem Schwiegersohn R.St. (dem Erstbeschwerdeführer) geschenkt. Der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück. Dieser Eigentumsübertragung hat die Grundverkehrsbehörde H. mit Bescheid vom 8. Juni 1978 zugestimmt.

Mit Bescheid vom 3. November 1978 hat die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung einer vom Landesgrundverkehrsreferenten gegen den Bescheid der Grundverkehrsbehörde H. erhobenen Berufung Folge gegeben und der Eigentumsübertragung gemäß §§4 Abs1, 6 Abs1 litc und Abs2 des Tir. Grundverkehrsgesetzes 1970 (GVG), LGBl. 4/1971, die Zustimmung versagt.

In der Zeit zwischen Erlassung des erstinstanzlichen und des zweitinstanzlichen Bescheides, und zwar am 22. Juni

1978, hatte der Bürgermeister der Gemeinde H. dem Erstbeschwerdeführer und der Zweitbeschwerdeführerin mit Bescheid die Bewilligung zum Bau eines Einfamilienhauses auf der Gp. 1298/2 erteilt. Dieser Bescheid erwuchs in Rechtskraft. Ein Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan steht in der Gemeinde H. (noch) nicht in Kraft.

Nachdem die Landesgrundverkehrsbehörde im Bescheid vom 3. November 1978 darauf hingewiesen hatte, daß der Baubewilligungsbescheid vom 22. Juni 1978 mit Nichtigkeit behaftet sei, hat die Bezirkshauptmannschaft Schwaz mit Bescheid vom 13. Dezember 1978 im Aufsichtsweg den Baubewilligungsbescheid wegen Nichtvorliegens einer rechtskräftigen grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zur Eigentumsübertragung aufgehoben. Der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Schwaz wurde von der Tir. Landesregierung im Instanzenzug bestätigt. Gegen diesen Bescheid der Landesregierung haben der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin die zu B99/79 protokollierte Beschwerde an den VfGH erhoben.

2. Gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde vom 3. November 1978 richtet sich die vorliegende Beschwerde, in welcher sich die Beschwerdeführer in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, auf Unversehrtheit des Eigentums sowie auf Gleichheit vor dem Gesetz verletzt erachten.

II. Der VfGH hat erwogen:

1. Gemäß §1 Abs1 GVG unterliegen den Bestimmungen dieses Gesetzes land- und forstwirtschaftliche Grundstücke; für die Beurteilung, ob ein Grundstück ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist nicht seine Bezeichnung im Grundsteuer- oder Grenzkataster, sondern seine Beschaffenheit oder seine bisherige Verwendung maßgebend.

Im angefochtenen Bescheid wird ausgeführt, das gegenständliche Grundstück Gp. 1298/2 sei ein zum Hof der Drittbeschwerdeführerin gehörendes Wiesengrundstück in mittelsteiler Hanglage, auf dem einige Obstbäume stehen. Es sei von der Hofstelle ca. 30 m weit entfernt, die nächsten nichtlandwirtschaftlichen Wohnobjekte befänden sich in einer Entfernung von ca. 150 bis 200 m. Somit stehe zweifelsfrei fest, daß es sich beim vorliegenden Grundstück sowohl auf Grund der Beschaffenheit als auch auf Grund der bisherigen Verwendung um ein landwirtschaftliches Grundstück iS des §1 Abs1 Z1 GVG handle, zumal die Parzelle zum landwirtschaftlichen Betrieb der Drittbeschwerdeführerin gehöre und in dessen Rahmen bewirtschaftet werde. Die Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde sei daher gemäß §1 Abs1 Z1 GVG in Verbindung mit §3 Abs1 lita GVG jedenfalls gegeben.

Nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH wird das Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde verletzt, wenn die Behörde eine ihr gesetzlich nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch nimmt oder in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt (siehe zB VfSlg. 8053/1977).

In der Beschwerde wird hiezu ausgeführt, das Grundstück Gp. 1298/2 sei im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides durch den rechtskräftigen Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters der Gemeinde H. seiner landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und als Bauland gewidmet gewesen. Des weiteren habe der Gemeinderat der Gemeinde H. am 19. November 1978 beschlossen, die Gp. 1298/2 gemäß §11 Abs4 des Tir. Raumordnungsgesetzes als Bau-Aufschließungsgebiet zu widmen. Die belangte Behörde habe daher zu Unrecht die Bestimmungen des GVG auf den vorliegenden Schenkungsvertrag angewendet.

Der VfGH hat mehrfach ausgesprochen, daß allein aus der Widmung einer Grundfläche unter raumplanerischen und baurechtlichen Gesichtspunkten nichts zur Beantwortung der Frage zu gewinnen ist, ob ein Grundstück als ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück iS des §1 Abs1 GVG zu gelten hat (siehe VfSlg. 7580/1975, 7836/1976, 7881/1976 sowie die das Oö. Grundverkehrsgesetz betreffenden Erk. VfSlg. 7706/1975 und 7707/1975).

Der VfGH sieht auch unter dem Gesichtspunkt des vorliegenden Beschwerdefalles keine Veranlassung, von dieser Rechtsprechung abzugehen.

Die belangte Behörde hat somit - auch die Beschwerdeführer bestreiten nicht, daß das gegenständliche Wiesengrundstück derzeit zur Landwirtschaft der Drittbeschwerdeführerin gehört - zurecht angenommen, daß das Grundstück dem GVG unterliegt; die Behörde war somit zur Fällung der von ihr getroffenen Entscheidung zuständig.

2. Im Hinblick auf die Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides (vgl. dazu VfSlg. 7836/1976, 7881/1976, 7898/1976) wären die Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH (vgl. zB VfSlg. 7996/1977) dann verletzt, wenn die Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen

Inhalt unterstellt oder wenn sie Willkür geübt hätte.

Der VfGH hat weiters in ständiger Rechtsprechung (vgl. zB VfSlg.8124/1977 und die dort angeführte Vorjudikatur) entschieden, daß das Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder das Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt ebenso wie ein leichtfertiges Abgehen vom Inhalt der Akten oder das Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes in die Verfassungssphäre reichen und das Gleichheitsgebot verletzen.

a) Gemäß §6 Abs1 litc GVG ist einem Rechtserwerb iS des §3 Abs1 insbesondere nicht zuzustimmen, wenn ua. zu besorgen ist, daß Grundstücke der ihrer Bodenbeschaffenheit entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Bestimmung oder einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ohne zureichenden Grund entzogen werden.

Die belangte Behörde hat die Versagung der Genehmigung nach §6 Abs1 litc GVG damit begründet, die im vorliegenden Fall beabsichtigte Verwendung des Grundstückes sei keinesfalls als volkswirtschaftlich höherwertig zu bezeichnen. Auf Grund der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens stehe nämlich fest, daß das Gebiet, in dem das gegenständliche Grundstück gelegen ist, als Freiland iS des Tir. Raumordnungsgesetzes zu bezeichnen sei. Die Gemeinde H. besitze zwar noch keinen rechtsgültigen Flächenwidmungsplan, dennoch sei die Bebaubarkeit von Grundstücken nicht im freien Ermessen der Baubehörde gelegen. Es widerspreche dem Tir. Raumordnungsgesetz, im reinen Freiland nichtlandwirtschaftliche Wohnobjekte zu bewilligen, wie dies der Bürgermeister von H. in seiner Baubewilligung vorgenommen habe. Es stehe jedenfalls fest, daß die gegenständliche Liegenschaft alle gesetzlichen Voraussetzungen zur Widmung als Freiland im künftigen Flächenwidmungsplan aufweise und die Widmung werde aller Voraussicht nach auch so erfolgen. Daraus folge, daß die gegenständliche Grundfläche zur Errichtung eines landwirtschaftsfremden Wohnobjektes gemäß §15 Abs2 des Tir. Raumordnungsgesetzes nicht herangezogen werden könne. Der von den Erwerbern beabsichtigte Verwendungszweck sei somit nicht erfüllbar. Daher liege auch kein zureichender Grund vor, das Grundstück der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und dem Landwirtschaftsbetrieb der Drittbeschwerdeführerin zu entziehen.

Zu diesen Erwägungen der belangten Behörde ist folgendes zu bemerken:

Der VfGH hat seit dem Erk. VfSlg.2658/1954 in ständiger Rechtsprechung die Auffassung vertreten, daß zum Grundverkehrsrecht nur Maßnahmen gehören, die im Einzelfalle verhindern, daß der Grundverkehr dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht. Der VfGH hat in dem Erk. VfSlg. 6060/1969 zum Ausdruck gebracht, daß rechtliche Maßnahmen zur Verhinderung der Erwerbung eines Grundstückes für Bauzwecke dann dem Baurecht zuzuordnen sind, wenn sie aus der Besorgnis heraus getroffen wurden, daß die Bebauung der Fläche den Grundsätzen einer geordneten Verbauung widerspricht.

Wenn man diese Gesichtspunkte auf den vorliegenden Fall überträgt, dann war die belangte Behörde nicht befugt, die Versagung der Genehmigung nach §6 Abs1 litc GVG und die Verneinung eines zureichenden Grundes, das Grundstück der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen, auf Erwägungen aus dem Bereich der Raumordnung oder darauf zu stützen, daß die von den Käufern beabsichtigte Verwendung des Grundstückes keinesfalls als volkswirtschaftlich höherwertig zu bezeichnen ist. Ebensowenig hatte die belangte Behörde zu überprüfen, ob der von den Erwerbern beabsichtigte Verwendungszweck erfüllbar ist; die belangte Behörde hatte im Rahmen der ihr zukommenden Zuständigkeit auch nicht darüber zu befinden, ob der Bürgermeister der Gemeinde H. eine Baubewilligung zu Recht oder zu Unrecht erteilt hat.

Da die belangte Behörde aber nur diese Erwägungen zur Versagung der Genehmigung gemäß §6 Abs1 litc GVG herangezogen hat, hat sie überhaupt keine dem Grundverkehr zuzurechnende Begründung gegeben, warum kein zureichender Grund iS des §6 Abs1 litc GVG vorliegt.

Die Behörde hat sich insbesondere überhaupt nicht damit auseinandergesetzt, ob das enge Verwandtschaftsverhältnis zwischen Verkäuferin und Käufern bei Prüfung, ob ein zureichender Grund gegeben ist, eine Rolle spielt. Immerhin ist im §3 Z2 litc GVG vorgesehen, daß es bei der Übertragung des Eigentums an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zwischen Verwandten und Verschwägerten in gerader Linie oder zwischen Ehegatten, wenn der Übergeber seinen gesamten land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz bzw. seine Miteigentumsanteile ungeteilt auf eine Person überträgt, keiner Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf. Zwar ist diese Gesetzesbestimmung im vorliegenden Fall (es ist keine Übertragung des Eigentums ungeteilt auf eine Person beabsichtigt) nicht anwendbar, es

ist aber aus ihr abzuleiten, daß nach dem GVG dem Umstand, ob die Übertragung des Eigentums zwischen Verwandten, Verschwägerten und Ehegatten oder zwischen anderen Personen erfolgt, Bedeutung zukommt und daß dieser Umstand bei der Beurteilung, ob ein zureichender Grund iS des §6 Abs1 litc GVG vorliegt, nicht außer Betracht gelassen werden kann.

Da die belangte Behörde diesem Umstand keinerlei Beachtung geschenkt hat, eine diesbezügliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat und die Verneinung des Vorliegens eines zureichenden Grundes iS des §6 Abs1 litc GVG nur auf Erwägungen gestützt hat, welche iS der oben angeführten Rechtsprechung des VfGH außerhalb der Materie Grundverkehr liegen, hat die belangte Behörde gegen das Gleichheitsgebot verstoßen.

b) Gemäß §6 Abs2 GVG darf die Zustimmung zum Eigentumserwerb an einem Grundstück, das für Bauzwecke erworben werden soll, nicht erteilt werden, wenn es außerhalb eines auf Grund landesgesetzlicher Bestimmungen festgelegten Baugebietes oder, falls ein solches nicht festgelegt ist, außerhalb des bebauten Gebietes einer Ortschaft liegt und zu besorgen ist, daß durch die Bebauung eine Unterbrechung der natürlichen Geländebeschaffenheit herbeigeführt würde, die den landeskulturellen Interessen widerspricht.

Die belangte Behörde hat das Vorliegen eines Widerspruchs zu den Voraussetzungen nach §6 Abs2 GVG im angefochtenen Bescheid damit begründet, das gegenständliche Grundstück liege außerhalb des bebauten Gebietes der Ortschaft und nach dem künftigen Flächenwidmungsplan im Freiland. Die Errichtung eines Wohnobjektes in diesem Gebiet führe zu einem widmungsfremden Einbruch in die landwirtschaftliche Produktionszone und damit zur Unterbrechung der natürlichen Geländebeschaffenheit, zumal die nächsten nichtlandwirtschaftlichen Wohnobjekte über 150 m entfernt seien. Durch die Bauführung würde im Nahbereich der Hofstelle eine widmungsfremde Enklave entstehen. Gerade im Bereich der Hofstelle führten solche Enklavenbildungen zu erheblichen Störungen in der Bewirtschaftung des Betriebes, zumal dadurch auf weite Sicht die Funktionsfähigkeit der Hofstelle als Wirtschaftszentrum des bäuerlichen Betriebes beeinträchtigt würde. Die beabsichtigte Bauführung verletze somit "eindeutig landeskulturelle Interessen".

Auch bei der Versagung der Genehmigung aus dem Grunde des §6 Abs2 GVG zeigt sich, daß sich die belangte Behörde bei ihrer Entscheidung - ebenso wie beim Versagungsgrund nach §6 Abs1 litc GVG - in Wahrheit nur auf Erwägungen gestützt hat, welche der Raumplanung zuzuordnen sind. Hiezu ist jedoch auf die bereits angeführte Vorjudikatur des VfGH und auf die daraus gezogenen Schlußfolgerungen zu verweisen.

Das in §6 Abs2 GVG enthaltene Erfordernis, daß durch die Bebauung keine Unterbrechung der natürlichen Geländebeschaffenheit herbeigeführt werden dürfe, die den landeskulturellen Interessen widerspricht, kann im Rahmen der Materie Grundverkehr nur dahin ausgelegt werden, daß darunter das allgemeine Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes zu verstehen ist. Unter diesem Aspekt hat die Behörde aber im angefochtenen Bescheid lediglich ausgeführt, daß durch die beabsichtigte Bauführung auf weite Sicht die Funktionsfähigkeit der Hofstelle als Wirtschaftszentrum des bäuerlichen Betriebes beeinträchtigt würde. Die Behörde hat nicht begründet, worauf sie diese Feststellung stützt und diesbezüglich jede Ermittlungstätigkeit unterlassen.

Die Behörde hat somit in dem einzigen Punkt, der eine Versagung nach §6 Abs2 GVG aus dem Gesichtspunkt des Grundverkehrs rechtfertigen könnte, jede Ermittlungstätigkeit unterlassen und hat ihre Feststellung aus dem Blickwinkel des Grundverkehrs in keiner Weise begründet. Die Beschwerdeführer sind daher auch diesbezüglich im Gleichheitsrecht verletzt worden.

3. Der angefochtene Bescheid ist auf Grund dessen aufzuheben.

### **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches,

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1980:B656.1978

### **Dokumentnummer**

JFT\_10198796\_78B00656\_00

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)