jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vfgh Erkenntnis 1980/10/8 B357/77

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.10.1980

**Index**

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

**Norm**

B-VG Art83 Abs2
StGG Art5
Oö AusländergrunderwerbsG §3 Abs1
Oö AusländergrunderwerbsG §4 Abs1
Oö AusländergrunderwerbsG §5 Abs1, §5 Abs1 lita
Oö GVG 1975 §1 Abs1, §1 Abs2, §1 Abs3
Oö GVG 1975 §3 lite
Oö GVG 1975 §4 Abs1
Oö GVG 1975 §18 Abs2, §18 Abs4

**Leitsatz**

Oö. Grundverkehrsgesetz 1975, keine Bedenken gegen §§1 und 4; Oö. Ausländergrunderwerbsgesetz, keine Bedenken gegen §3 Abs1; keine denkunmögliche Anwendung; kein Entzug des gesetzlichen Richters

**Spruch**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**Begründung**

Entscheidungsgründe:

I.1. Mit dem Bescheid der Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung vom 11. Juli 1977 wurde der im Kaufvertrag vom 2. Feber 1977 vorgesehenen Übertragung des Eigentums an dem Grundstück 690/14 im Ausmaß von 1.291 Quadratmeter aus dem Gutsbestand der Liegenschaft in EZ 56 KG W. durch den Beschwerdeführer als Verkäufer an F.H. - einem deutschen Staatsangehörigen - als Käufer die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nach den §§1 und 4 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975, LGBl. 53 (Oö. GVG), und gemäß §3 Abs1 des Oö. Ausländergrunderwerbsgesetzes, LGBl. 30/1966 (Oö. AuslGEG), versagt.

2. Gegen diesen Bescheid wendet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums behauptet und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

II. Der VfGH hat erwogen:

1. Aus §18 Abs2 Oö. GVG und §5 Abs1 Oö. AuslGEG ergibt sich, daß gegen Entscheidungen der Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung kein administratives Rechtsmittel zusteht. Der administrative Instanzenzug ist somit erschöpft (vgl. zB VfSlg. 8095/1977).

Da auch die übrigen Prozeßvoraussetzungen gegeben sind, ist die Beschwerde zulässig.

2. a) Nach §1 Abs1 Oö. GVG bedarf unter anderem die Übertragung des Eigentums an einem ganz oder teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmeten Grundstück durch Rechtsgeschäft unter Lebenden der Genehmigung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes. Dem §4 Abs1 Oö. GVG zufolge 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 kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprechen. Gemäß §4 Abs4 leg. cit. dürfen Rechtsgeschäfte, die diesen Voraussetzungen nicht entsprechen, nicht genehmigt werden.

Der Käufer des in Rede stehenden Grundstückes ist Ausländer. §1 Abs1 lita Oö. AuslGEG besagt, daß die Übertragung des Eigentums an jedem Grundstück im Lande OÖ der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde bedarf, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist. Dem §3 Abs1 dieses Gesetzes zufolge ist die Genehmigung zu erteilen, wenn nicht wichtige kulturelle, volkswirtschaftliche, sozialpolitische oder sonstige öffentliche Interessen, insbesondere an der sparsamen Verwertung der Bodenreserve, beeinträchtigt werden. Andernfalls ist die Genehmigung zu versagen.

b) Die belangte Behörde hat den angefochtenen Bescheid im wesentlichen wie folgt begründet: Auf Grund eines Lokalaugenscheines sei festgestellt worden, daß es sich bei den Kaufobjekten um ein Grundstück minderer Bonität handle. Der Verkäufer (der Beschwerdeführer dieses verfassungsgerichtlichen Verfahrens) besitze einen landwirtschaftlichen Betrieb, zu dem 14,21 ha gehörten, wovon 10,69 ha "tragbare" Gründe und der Rest Wald sei. Der Verkäufer habe an der Ausübung des Berufes eines Landwirtes keine Freude und beabsichtige, die Landwirtschaft auch in Zukunft nicht zu betreiben. Auf dem Hof seien dringende Investitionen erforderlich, die nur aus Grundabverkäufen finanziert werden könnten. Der Verkäufer verwende aber den Erlös der Grundverkäufe nicht für die Landwirtschaft. Ein allfälliger Übernehmer des Hofes werde große Investitionen durchführen müssen, die er - wie ausgeführt - nur aus Grundabverkäufen finanzieren könne. Seien aber die minder wertvollen Grundstücke schon verkauft, müßte der Betrieb durch den Abverkauf besseren "Nutzgrundes" erheblich geschwächt werden. Die Voraussetzungen für die Genehmigung des Rechtsgeschäftes nach §4 Abs1 Oö. GVG lägen demnach nicht vor. Daran ändere auch nichts, daß vorerst der Abverkauf einiger Baugrundstücke in der Annahme genehmigt worden sei, der Verkäufer werde den Verkaufserlös in der Landwirtschaft investieren.

Ein Verstoß gegen die im Oö. GVG angeführten öffentlichen Interessen sei auch bei der Beurteilung des Rechtsgeschäftes nach dem §3 Abs1 Oö. AuslGEG zu berücksichtigen. Demnach lägen die Voraussetzungen für die Genehmigung des Rechtsgeschäftes nach dem Oö. AuslGEG schon deswegen nicht vor, weil das Rechtsgeschäft gegen das Oö. GVG verstoße.

Die belangte Behörde hat sohin angenommen, daß der Kaufvertrag sowohl der Genehmigung nach dem Oö. GVG als auch nach dem Oö. AuslGEG bedürfe und daß nach beiden Gesetzen die Genehmigung zu versagen sei.

c) Der Beschwerdeführer begründet seine Behauptung, durch den angefochtenen Bescheid im Eigentumsrecht verletzt worden zu sein, zusammengefaßt wie folgt:

Dem angefochtenen Bescheid sei nicht zu entnehmen, in welcher Besetzung die belangte Behörde den Bescheid beschlossen hat.

Das kaufgegenständliche Grundstück sei landwirtschaftlich vollkommen ertraglos. Es sei im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. W. als Bauland ausgewiesen.

§4 Abs1 Oö. GVG erlaube nicht, darauf abzustellen, wie der Kauferlös voraussichtlich verwendet werde. Die Entscheidung der Grundverkehrskommission laufe darauf hinaus, daß ihm auf Lebenszeit eine Veräußerung seiner als Bauland gewidmeten Grundstücke verboten sei. Es gäbe für ihn keine Möglichkeit, die Haltung der belangten Behörde zu ändern, selbst wenn er ihren Vorschreibungen zu entsprechen gewillt sei.

d) aa) Wie sich aus dem im Verwaltungsakt erliegenden Protokoll über die Sitzung der Landesgrundverkehrskommission vom 11. Juli 1977 ergibt, hat diese Behörde in einer Zusammensetzung Beschluß gefaßt, die sowohl dem §18 Abs4 Oö. GVG als auch dem §5 Abs1 lita Oö. AuslGEG entspricht. Der Umstand, daß die

Mitglieder der entscheidenden Kollegialbehörde dem Bescheid nicht entnommen werden können, verletzt weder das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter noch ein sonstiges verfassungsgesetzlich geschütztes Recht (vgl. zB VfSlg. 7293/1974).

Die belangte Behörde hat zu Recht angenommen, daß das in Rede stehende Grundstück zwar nicht intensiv genutzt wird, aber nach wie vor dem landwirtschaftlichen Betrieb des Beschwerdeführers gewidmet ist, also nach §1 Abs1 Oö. GVG diesem Gesetz unterliegt. Daran ändert nichts, daß der Beschwerdeführer offenbar diesen Betrieb vernachlässigt; wäre dies anders, könnte durch absichtliche Nicht- oder Mindernutzung bewirkt werden, daß das Grundstück nicht mehr dem Oö. GVG unterstellt wäre, daß also das Gesetz umgangen werden könnte (vgl. zB VfGH 3. 3. 1980 B280/77).

Ebensowenig wird das Grundstück dadurch, daß es als Bauland gewidmet ist, vom Geltungsbereich des Oö. GVG ausgenommen: Dem §1 Abs3 dieses Gesetzes zufolge kommt es bei der Beurteilung, ob ein Grundstück der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet ist, ausschließlich auf die Beschaffenheit und die Art der tatsächlichen Verwendung an (vgl. hiezu zB VfSlg. 7707/1975, 7898/1976, 8453/1978 und 8460/1978). Der Umstand, daß ein Grundstück raumordnungsrechtlich als Bauland gewidmet ist, ist grundverkehrsrechtlich nur im Rahmen des §3 lite Oö. GVG bedeutsam; eine der darin enthaltenen Voraussetzungen - eine Verordnung der Landesregierung - ist jedoch in Ansehung des in Rede stehenden Grundstückes nicht gegeben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß es sich beim gegenständlichen Grundstück um ein einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmetes Grundstück iS des §1 Abs1 Oö. GVG handelt, sodaß der Kaufvertrag den Beschränkungen dieses Gesetzes unterliegt. Die Behörde war daher auch zuständig, die Genehmigung zu versagen. Sie hat den Beschwerdeführer nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt (vgl. zB VfSlg. 8460/1978).

bb) Wird einem Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt, so wird der Vertrag rückwirkend rechtsunwirksam bzw. ist das Rechtsgeschäft nichtig (§1 Abs2 Oö. GVG und §4 Abs1 Oö. AuslGEG). Durch die Verweigerung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung werden also der Käufer und der Verkäufer in Ausübung ihrer Privatrechte beschränkt. Ein die Versagung der Zustimmung zum Rechtserwerb aussprechender Bescheid greift demnach in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Eigentumsrecht des Käufers und des Verkäufers ein (vgl. zB VfGH 7. 3. 1979 B375/76 und die dort zitierte Vorjudikatur).

Ein derartiger Eingriff wäre nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH (vgl. das soeben zitierte Erk. des VfGH) dann verfassungswidrig, wenn der Bescheid unter Heranziehung einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage erlassen wird oder wenn er gesetzlos ist, wobei die denkunmögliche Anwendung eines Gesetzes ebenfalls als Gesetzlosigkeit angesehen wird.

Der angefochtene Bescheid gründet sich auf die §§1 und 4 Oö. GVG und §3 Abs1 Oö. AuslGEG. Er ist also nicht gesetzlos ergangen.

Gegen die Verfassungsmäßigkeit dieser Gesetzesbestimmung sind Bedenken weder geltend gemacht worden noch sonst im Verfahren hervorgekommen (vgl. zB zum Oö. GVG: VfSlg. 7707/1975, 8095/1977, VfGH 3. 3. 1980 B280/77; zum AuslGEG: VfSlg. 6091/1969, 6092/1969, 6718/1972 und 6728/1972).

Nach §4 Abs1 Oö. GVG muß das Rechtsgeschäft - soll es von der Grundverkehrsbehörde genehmigt werden - auch den öffentlichen Interessen an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprechen. Die belangte Behörde ist davon ausgegangen, daß der landwirtschaftliche Betrieb des Beschwerdeführers finanziell stützungsbedürftig sei und der Beschwerdeführer - wie sein Verhalten nach den bisher durchgeführten Grundverkäufen erwarten lasse - den Erlös aus dem Verkauf der in Rede stehenden Liegenschaft dennoch nicht für diesen Betrieb verwenden werde. Ihre Annahme, daß unter diesen Voraussetzungen der neuerliche Grundabverkauf den landwirtschaftlichen Betrieb - auch wenn er vom Beschwerdeführer veräußert werden sollte - schädigen und damit den in §4 Abs1 Oö. GVG erwähnten Interessen zuwiderlaufen würde, ist jedenfalls nicht denkunmöglich; die Überlegungen der Behörde halten sich im Rahmen der Ziele des Oö. GVG.

Ebensowenig widerspricht es den Denkgesetzen, wenn die belangte Behörde §3 Abs1 Oö. AuslGEG dahin ausgelegt hat, daß ein Kaufvertrag, der den im GVG erwähnten öffentlichen Interessen zuwiderläuft, auch jene Interessen verletzt, die nach dem AuslGEG zu einer Versagung der Genehmigung zu führen haben.

Zusammenfassend ergibt sich, daß der Beschwerdeführer auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden ist.

3. Anhaltspunkte für die Annahme, daß der Beschwerdeführer in von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder infolge Anwendung einer rechtswidrigen generellen Rechtsnorm in Rechten verletzt worden wäre, hat das Beschwerdeverfahren nicht ergeben.

Die Beschwerde war sohin abzuweisen.

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Ausländergrunderwerb

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1980:B357.1977

**Dokumentnummer**

JFT_10198992_77B00357_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at