

TE Vfgh Beschluss 2005/6/23 B105/05

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.06.2005

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art144 Abs1 / Legitimation

Oö GVG 1994 §31a

Leitsatz

Zurückweisung der Beschwerde einer Gemeinde gegen die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbs in ihrem Gemeindegebiet mangels Legitimation

Spruch

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Begründung

Begründung:

I. 1. Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid der Landesgrundverkehrskommission beim Amt der OÖ Landesregierung wurde die Übertragung des Eigentumsrechts an näher bezeichneten forstwirtschaftlichen Grundstücken in der Gemeinde Kleinzell - unter Erteilung von Auflagen - genehmigt.

2. Gegen diesen Bescheid wendet sich die auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde der Gemeinde Kleinzell, in der die Verletzung im Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz behauptet wird. Begründend führt die beschwerdeführende Gemeinde insbesondere aus:

"Gem. §4 Abs2 OÖ. GVG erfordert eine Genehmigung des

Rechtserwerbs von forstwirtschaftlichen Grundstücken, dass der

Erwerber glaubhaft macht, 'dass er das zu erwerbende Grundstück

selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird'. ... Die Erwerberin bringt

durch ihre Äußerung ... ihre Absicht zum Ausdruck, die

Bewirtschaftung des Grundstückes einem Dritten überlassen zu wollen.

Laut Rechtsprechung ist aber auf mangelnde Selbstbewirtschaftung zu

schließen, wenn der Erwerber angegeben hat, er wolle die Grundstücke

zunächst verpachten ... Die Selbstbewirtschaftungspflicht durch den

Erwerber stellt nach Ansicht des VfGH einen tragenden Grundsatz des

Grundverkehrsrechts dar ... Indem es die Behörde unterlassen hat, den Sachverhalt an diesem Tatbestandsmerkmal zu messen, hat sie Willkür geübt.

... Im Gegensatz zu der durch den VfGH am 15.12.2004 in G79/04 wegen Inländerdiskriminierung aufgehobenen Selbstbewirtschaftungsklausel des Tiroler GVG 1996, ist eine verfassungskonforme Interpretation der Selbstbewirtschaftungsklausel des OÖ. GVG möglich. Denn bei Nichtvorliegen der Selbstbewirtschaftung ist eine Genehmigung immer noch nach §4 Abs5 OÖ. GVG möglich, wenn der Erwerb im Interesse der Erhaltung forstwirtschaftlicher Grundflächen liegt und er den sonstigen Zielen des Grundverkehrsrechts nicht widerspricht ... Es war daher die Genehmigungsfähigkeit des fraglichen Rechtsgeschäfts an Hand §4 Abs5 OÖ. GVG zu überprüfen. Diesbezüglich ... kommt [die Landesgrundverkehrskommission] ihrer Begründungspflicht mittels einer Interessensabwägung durch Gegenüberstellung von Gründen und Gegengründen ... nicht nach und übt somit auch hier Willkür.

... Die Absicht, die Liegenschaft der Firma A GesmbH & Co KG zu 'überlassen' lässt nicht nur darauf schließen, dass A A beabsichtigt, die Liegenschaft an diese zu verpachten, sondern legt auch eine Weiterveräußerungsabsicht der Erwerberin nahe. Diese Vermutung wird aber nicht dadurch entkräftet, dass die Erwerberin - laut Erklärung vom 22.11.2004 - nicht beabsichtige, das Grundstück an ihren Ehegatten weiterzuveräußern. Darüber hinaus weist ein erhebliches Unterschreiten des Schätzwertes durch den Kaufpreis auf das Vorliegen einer spekulativen Kapitalanlage iSd §4 Abs6 Z4 OÖ. GVG hin (VfSlg 9682). Das dies konkret der Fall ist, ergibt sich aus dem Verzicht auf Geltendmachung der laesio enormis gem. §934 ABGB laut Punkt V. des Kaufvertrages. Wenn die belangte Behörde also nur auf Grund der Erklärung der Erwerberin vom 22.11.2004 feststellt, dass keine Weiterveräußerungsabsicht und somit auch kein Spekulationsgeschäft iSd §4 Abs6 Z4 OÖ. GVG vorliegt, hat sie eine leichtfertige Entscheidung getroffen und Willkür geübt.

... Gem. §10 Abs2 Ziff 3 OÖ. GVG hat der Antragsteller das Vorliegen eines Rechtstitels nachzuweisen. Doch ist nach den Ermittlungsergebnissen der Behörde fraglich, ob überhaupt das Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes nachgewiesen wurde.

... Ein nicht existentendes Rechtsgeschäft kann aber nicht genehmigt werden, sodass von der Grundverkehrsbehörde jegliche Ermittlungstätigkeit in diesem entscheidenden Punkt des Sachverhalts unterlassen wurde.

... Gem. §45 Abs3 AVG muss den Parteien Gelegenheit gegeben werden, vom Ergebnis der Beweisaufnahme Kenntnis zu erlangen und dazu auch Stellung zu nehmen. Das heißt, dass die Parteien vom Ergebnis der Beweisaufnahme förmlich in Kenntnis zu setzen sind und ihnen ausdrücklich unter Setzung einer angemessenen Frist Gelegenheit zu geben ist, dazu Stellung zu nehmen ... Die Beschwerdeführer wurden von keiner der zusätzlichen, durch die Landesgrundverkehrskommission Oberösterreich durchgeführten Erhebungen (vgl. Bescheid vom 22.11.2004, Seite 3) in Kenntnis gesetzt. Insbesondere setzte man sie nicht in Kenntnis über die Erklärung der Käuferin A A vom 22.11.2004, wonach sie die Absicht habe, den zum Grundstück gehörenden Waldbestand mit Hilfe ihres Gatten J A ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Dass ein Vorbringen zu diesem Beweismittel durch die Beschwerdeführer

Auswirkungen auf den Ausgang des Verfahrens gehabt hätte, wurde bereits ... vorgebracht. Dass den Beschwerdeführern in diesem Punkt nicht die Möglichkeit gegeben wurde, Parteivorbringen zu erstatten, ist daher qualifiziert rechtswidrig und stellt Willkür dar."

Zur Zulässigkeit ihrer Beschwerde führt die Gemeinde lediglich aus, dass der Instanzenzug ausgeschöpft und die Beschwerde rechtzeitig sei.

3. Die belangte Behörde hat unter Vorlage der Verwaltungsakten eine Gegenschrift erstattet.

II. Die Beschwerde ist unzulässig.

1. Die Erhebung einer auf Art144 B-VG gestützten Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof gegen einen Bescheid einer Verwaltungsbehörde hat unter anderem zur Voraussetzung, dass der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in einem subjektiven Recht verletzt werden konnte.

2. §31a des ÖO GrundverkehrsG sieht nun in seinem Abs2a vor, dass einer Gemeinde - in der ein erfasstes Grundstück liegt - im Verfahren zur Genehmigung von Rechtserwerben Gelegenheit zu geben ist, Stellung zu nehmen und dass, soweit eine Entscheidung der Bezirksgrundverkehrskommission entgegen der Stellungnahme der Gemeinde getroffen wurde, die Gemeinde Berufung erheben kann. Dass die beschwerdeführende Gemeinde in dieser Hinsicht - und nur darauf kommt es hier an - in einem ihr verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden wäre, wird von ihr nicht einmal behauptet und ist auch sonst nicht hervorgekommen.

Die Beschwerde ist daher zurückzuweisen.

III. Dies konnte gemäß §19 Abs3 Z2 lite VfGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, VfGH / Legitimation

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2005:B105.2005

Dokumentnummer

JFT_09949377_05B00105_2_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at