jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1998/9/28 B3061/97

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.09.1998

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
Oö GVG 1994 §4

Leitsatz

Willkürliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs mangels Untersuchung des Vorliegens eines nicht genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes von Todes wegen, im vorliegenden Fall der Abgeltung eines Pflichtteilsanspruchs

Spruch

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

Der Bescheid wird aufgehoben.

Das Land Oberösterreich ist schuldig, dem Beschwerdeführer, zu Handen seines Rechtsvertreters, die Prozeßkosten in der Höhe von S 18.000,-- binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1.a) Der Beschwerdeführer hat mit (grundverkehrsbehördlich genehmigtem) Übergabsvertrag vom 18. August 1992 von seiner Großmutter (R M) die Liegenschaft EZ 80, KG 45614 Lindham (Oberösterreich), erworben. Anläßlich des Vertragsabschlusses hat der Einschreiter - den Beschwerdeausführungen zufolge (siehe unten, Pkt. III.1.b) - von seiner Großmutter den Auftrag erhalten, nach ihrem Ableben aus dem (zur genannten Liegenschaft gehörigen) Grundstück Nr. 2198 Schenkungen an teilweise pflichtteilsberechtigte und teilweise nicht pflichtteilsberechtigte Personen vorzunehmen.

R M verstarb am 14. Juni 1993.

b) Mit Vertrag vom 5./15. Dezember 1996 schenkte der Beschwerdeführer seiner Tante H M (das ist die Tochter von R M) eine bestimmte, 2.248 m2 große Teilfläche des Grundstückes 2198 (Gesamtgröße etwa 2,4 ha) der oben erwähnten Liegenschaft EZ 80 (Größe insgesamt etwa 5,4 ha).

Mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Urfahr-Umgebung vom 21. April 1997 wurde der aufgrund dieses

Schenkungsvertrages vorgesehenen Übertragung des Eigentumsrechtes die beantragte grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt.

Die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der oberösterreichischen Landesregierung (im folgenden kurz: LGVK) gab den von beiden Vertragsparteien erhobenen Berufungen mit Bescheid vom 21. Oktober 1997 nicht Folge (Begründung s.u. II.2.a).

2. Gegen diesen Berufungsbescheid wendet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte, vom Geschenkgeber erhobene Beschwerde, in der die Verletzung näher bezeichneter verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte behauptet und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides sowie Kostenersatz beantragt wird (Begründung s.u. II.2.b).

3. Die LGVK hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet. Sie begehrt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

II. 1. Die hier vornehmlich maßgebenden Bestimmungen des O.ö. Grundverkehrsgesetzes 1994 - O.ö. GVG 1994, LGBl. 88, lauten:

"§1

Zielsetzung, Geltungsbereich

(1) Dieses Landesgesetz hat zum Ziel, beim Verkehr mit Grundstücken oder Teilen davon unter Bedachtnahme auf die Grundsätze eines umfassenden Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes das öffentliche Interesse

1. ...

2. an einer wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft in einem funktionsfähigen ländlichen Raum,

3. ...

zu wahren.

(2) Der Geltungsbereich dieses Landesgesetzes erstreckt sich auf den zivilrechtlichen Rechtserwerb an

1. land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken,

2. ...

§2

Begriffsbestimmungen

(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind bebaute und unbebaute Grundstücke, die nach ihrer Beschaffenheit zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung geeignet sind und nicht zweifelsfrei zur Gänze für andere Zwecke als der Land- oder Forstwirtschaft verwendet werden, ausgenommen Grundstücke nach Abs2 Z. 1.

(2) Baugrundstücke sind

1. ...

Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§3

Erfaßte Rechtserwerbe

Folgende Rechtserwerbe unter Lebenden an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon (z.B. Wohnung etc.) unterliegen diesem Landesgesetz:

1. die Übertragung des Eigentums;

2. ...

§4

Genehmigungsbedürftigkeit

(1) Rechtserwerbe unter Lebenden (§3) an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon bedürfen

der Genehmigung der Behörde, soweit nicht die Voraussetzungen des §9 vorliegen. (Anm.: In den im §9 aufgezählten Fällen genügt die Anzeige des Rechtserwerbes. Die Bestimmung ist für die vorliegende Sache ohne Belang.)

(2) Rechtserwerbe nach Abs1 sind zu genehmigen, wenn den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und

1.

an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder

2.

an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes

entsprochen wird und der Rechtserwerber glaubhaft macht, daß er das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird."

2.a) Der angefochtene Berufungsbescheid wird im wesentlichen damit begründet, daß (näher dargelegte) Bedenken wegen der Zerstückelung landwirtschaftlicher Grundflächen gegen die Genehmigung des Rechtsgeschäftes sprächen. Nach Lage des Falles handle es sich um die Schaffung des Besitzes an einer kleinen landwirtschaftlichen Fläche, die nach dem angeführten Bewirtschaftungskonzept niemals zu einem gesunden landwirtschaftlichen Kleinbetrieb führen könne; vielmehr würden in einer Umgebung landwirtschaftlicher Feldkulturen unnötige kleinflächige Gemüseanbauflächen geschaffen, die zudem die gegebene Agrarstruktur unnötig stören würden.

b) In der Beschwerde gegen diesen Bescheid wird unter anderem die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unverletzlichkeit des Eigentums (Art5 StGG) mit nachstehender Begründung behauptet:

"Mit Übergabsvertrag vom 18.8.1992 habe ich von meiner Großmutter R M, welche am 14.6.1993 verstorben ist, die Liegenschaft EZ 80 KG 45 614 Lindham erworben. Der Übergabsvertrag wurde am 23.01.1993 grundverkehrsbehördlich rechtskräftig genehmigt, ist jedoch noch nicht verbüchert. Anläßlich des Abschlusses des Übergabsvertrages erhielt ich von meiner Großmutter den Auftrag, nach ihrem Ableben u.a. aus der Liegenschaftsparzelle 2198 Schenkungen an teilweise pflichtteilsberechtigte und teilweise nicht pflichtteilsberechtigte Personen vorzunehmen.

In Erfüllung dieses Auftrages habe ich mit Schenkungsvertrag vom 5./15.12.1996 an die pflichtteilsberechtigte H M die aus der Teilung des Grundstückes 2198 neu zu bildende Teilfläche 1 übertragen. Die Übertragung erfolgte als Abgeltung des Pflichtteiles nach der verstorbenen R M.

Die Liegenschaftsparzelle 2198 wird derzeit vom Pächter F M landwirtschaftlich genutzt.

...

Der Verfassungsgerichtshof hat ausgesprochen, daß die Abgeltung eines Pflichtteilsanspruches als Erwerb von Todes wegen anzusehen ist (NZ 1983, 82). Der Verwaltungsgerichtshof folgt nach einem verstärkten Senat der Rechtsmeinung, bei der Hingabe von Grundstücken zur Abfindung von Pflichtteilsansprüchen handle es sich um einen Erwerb von Todes wegen i.S.d. §2 Abs1 Z1 ErbStG. Der Oberste Gerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 21.2.1996 (NZ 1996, 309) ausgesprochen, daß ein Pflichtteilsübereinkommen nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht im Sinne des §1 O.ö. GVG unterliegt. Darin verweist er darauf, daß ein Erbübereinkommen kein Geschäft zwischen Lebenden ist.

Bei der Einräumung von Eigentum an einer Nachlaßliegenschaft zur Abgeltung eines Pflichtteilsanspruches steht die Erfüllung dieses Pflichtteilsanspruches im Vordergrund, nicht aber die Begründung einer eigenen neuen Verpflichtung. Ein eigener als Rechtsgeschäft unter Lebenden zu wertender Neuerungsvertrag liegt nicht vor.

Der oberösterreichische Gesetzgeber hat die Einbeziehung von im Verlassenschaftsverfahren getroffenen Pflichtteilsübereinkommen bzw. Erbübereinkommen nicht im Auge gehabt, weil ansonsten eine diesbezügliche gesetzliche Regelung wie in Tirol oder in der Steiermark erfolgt wäre.

Gerade dies trifft im gegenständlichen Fall zu. Die Übertragung der Liegenschaftsteilfläche 1 an meine Tante H M erfolgt in Erfüllung des mir auf den Todesfall hin erteilten Schenkungsauftrages zwecks Abgeltung des Pflichtteilsanspruches und eines allfälligen Pflichtteilsergänzungsanspruches. Im Vordergrund dieses Vertrages steht

daher die Befriedigung des Pflichtteilsanspruches von H M. Der Abschluß des Vertrages vom 5./15.12.1996 ist einem Pflichtteilsübereinkommen zwischen mir und Frau H M gleichzuhalten.

Der Vertrag vom 5./15.12.1996 ist entgegen der Annahme der Bezirks- und Landesgrundverkehrskommision nicht als Rechtsgeschäft unter Lebenden zu qualifizieren, weshalb der Vertrag nach §4 in Verbindung mit §3 O.ö. GVG keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung i.S.d. §1 O.ö. GVG bedarf. Da somit kein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft unter Lebenden vorliegt, hat die belangte Behörde in denkunmöglicher Gesetzesauslegung die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt.

..."

c) In Ihrer Gegenschrift führt dazu die LGVK aus:

"Entgegen der Ansicht der Beschwerdeschrift liegt keineswegs denkunmögliche Gesetzesanwendung vor, weil der Beschwerdeführer selbst die Liegenschaften aufgrund eines Übergabsvertrags erhalten hat und das nun vorliegende Rechtsgeschäft ein Schenkungsvertrag ist, sodaß insgesamt von Rechtsgeschäften unter Lebenden an landwirtschaftlichen Grundstücken gegeben ist. Der Beschwerdeführer versucht, den gegenständlichen Schenkungsvertrag als Abfindung für Pflichtteilsansprüche darzustellen. Wäre dem so gewesen, hätte in dem nach der verstorbenen R M, ..., durchzuführenden Verlassenschaftsverfahren ein Erbübereinkommen getroffen werden können, welches nach nunmehr ständiger Judikatur nicht als Rechtserwerb unter Lebenden anzusehen ist, sodaß ein allfälliges Erbübereinkommen zur Abgeltung von Pflichtteilsansprüchen nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf. Dieser Fall liegt hier aber nicht vor, sodaß der Beschwerdeführer zutreffend die grundverkehrsbehördliche Genehmigung beantragt hat. ..."

III. Der Verfassungsgerichtshof

hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1.a) Der vom Beschwerdeführer primär erhobene Vorwurf geht dahin, daß die Behörde verkannt habe, daß der vorgesehene Rechtserwerb (obgleich er ein "land- oder forstwirtschaftliches Grundstück" i.S. des §2 Abs1 O.ö. GVG 1994 betrifft) nicht genehmigungspflichtig sei; dies deshalb, weil es sich nicht um einen Rechtserwerb unter Lebenden handle (s. §4 Abs1 leg.cit.). Vielmehr gehe es hier um die Abgeltung eines der Tante des Beschwerdeführers zustehenden Pflichtteilsanspruches; dieser Vorgang sei als Erwerb von Todes wegen anzusehen.

b) Der Beschwerdeführer ist mit seiner Ansicht im Recht, daß die Abgeltung eines Pflichtteilsanspruches als Erwerb von Todes wegen anzusehen ist (s. OGH 21.2.1996, 7 Ob 502/95, in:

NZ 11/1996, S 309 ff.; vgl. weiters VfSlg.9446/1982, 10464/1985, 10809/1986, 10829/1986, 12567/1990 - diese Erkenntnisse betreffen allerdings Steuerfälle).

c) In diesem Zusammenhang hat der Einschreiter unter Punkt 7 seines an die Grundverkehrsbehörde erster Instanz (Bezirksgrundverkehrskommission Urfahr-Umgebung) gerichteten Antrages vom 3. Jänner 1997 auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Schenkungsvertrages vom 5./15. Dezember 1996 folgendes vorgebracht:

"Im Zuge des Abschlusses des Übergabsvertrages (vom 18. August 1992) hat R M dem Antragsteller aufgetragen, u.a. die Grundstücksparzelle 2198 zu gleichen Teilen an M M, F M, W M und J M aufzuteilen. Dies wurde bisher von der Bezirksgrundverkehrskommission nicht genehmigt. In teleologischer Auslegung des Auftrages von R M sollte jeder 'Familienverband' eine Grundstücksparzelle bekommen. Aus diesem Grunde erfolgt die Schenkung nunmehr an H M bzw. J M, wobei eine Veräußerung durch die Festlegung eines Nachfolgerechtes ausdrücklich verhindert werden soll.

R M hat in ihrem Testament vom 20.10.1982 im Pkt. III als Legat die Übertragung eines Grundstückes aus der Liegenschaftsparzelle 2198 im Ausmaß von jeweils 1.000 m2 an H M,

F M, J M und W M verfügt. Die Übertragung des Grundstückes an H M und F M war als Abgeltung des Pflichtteiles von H M gedacht.

Die im Testament gewählte Vorgangsweise hätte tatsächlich zu einer Zerstückelung des Grundstückes 2198 geführt."

Weder die Bezirksgrundverkehrskommission noch die LGVK sind in ihren Bescheiden auf dieses Vorbringen eingegangen.

Seitens der Grundverkehrsbehörden (erster und zweiter Instanz) ist somit - entgegen der im Bereich des AVG

geltenden Verpflichtung zur amtswegigen Ermittlung der materiellen Wahrheit (§37 iVm §39 Abs2 AVG; s. z.B. Walter/Mayer, Grundriß des österreichischen Verwaltungsverfahrensrechts6, RZ 273 f.) - jedwede Auseinandersetzung mit dem Inhalt des Punktes 7 des Antrages des Einschreiters vom 3. Jänner 1997 unterblieben. Es wurde also nicht untersucht, ob möglicherweise ein Rechtsgeschäft von Todes wegen vorlag, die Genehmigungspflicht daher nicht bestand und der Antrag infolgedessen wegen Unzuständigkeit der Grundverkehrsbehörden zurückzuweisen gewesen wäre.

Die belangte Behörde hat damit in einem entscheidenden Punkt jegliche Ermittlungstätigkeit - in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteienvorbringens - unterlassen. Ihr ist deshalb ein Verfahrensmangel vorzuwerfen, der nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes als Willkür und sohin als Verletzung des Beschwerdeführers im verfassungsgesetzlich gewähr-leisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz zu qualifizieren ist (vgl. z.B. VfSlg. 13757/1994, 13883/1994, 13933/1994, 14424/1996, 14637/1996).

Der Bescheid war aus diesem Grund aufzuheben.

2. Dem obsiegenden Beschwerdeführer war gemäß §88 VerfGG der Ersatz der Prozeßkosten in der von ihm begehrten Höhe zuzusprechen.

In dem Betrag sind S 3.000,-- Umsatzsteuer enthalten.

III. Diese Entscheidung konnte

gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Ermittlungsverfahren

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1998:B3061.1997

Dokumentnummer

JFT_10019072_97B03061_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at