jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1997/2/25 B1970/95

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.02.1997

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
StGG Art5
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
EMRK Art6 Abs1 / Verfahrensgarantien
Oö GVG 1975 §1 Abs1
Oö GVG 1975 §4 Abs1

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung einer Eigentumsübertragung; vertretbare Annahme eines der landwirtschaftlichen Nutzung gewidmeten Grundstücks und eines Widerspruchs zum öffentlichen Interesse an der Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes

Spruch

Die beschwerdeführenden Parteien sind durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Kaufvertrag vom 20. September 1994 verkaufte die Erstbeschwerdeführerin als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 197, Grundbuch 50329 Weyregg, BG Vöcklabruck, aus diesem Gutsbestand das neu gebildete Grundstück 760/2 im Ausmaß von 1.271 m2 an die Zweit- und Drittbeschwerdeführer.

Die Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck versagte der Übertragung des Eigentums die Genehmigung.

2. Der gegen diesen Bescheid von allen beschwerdeführenden Parteien eingebrachten Berufung gab die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung nicht Folge.

3. Gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrskommission richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG

gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, mit der die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes, auf Unverletzlichkeit des Eigentums sowie "auf ein rechtmäßiges Verfahren" (Art6 EMRK) geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

4. Die Landesgrundverkehrskommission als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt, von der Erstattung einer Gegenschrift jedoch abgesehen.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. Die im vorliegenden Fall in erster Linie bedeutsamen Vorschriften des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975 - Oö. GVG 1975, LGBl. 53, haben folgenden Wortlaut:

"Geltungsbereich

§1.(1) Die Übertragung des Eigentums und die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes an einem ganz oder teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmeten Grundstück durch Rechtsgeschäft unter Lebenden bedarf der Genehmigung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes. ...

...

(3) Ob ein Grundstück ganz oder teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet ist, wird nicht nach seiner Bezeichnung im Grundkataster, sondern nach seiner Beschaffenheit und nach der Art seiner tatsächlichen Verwendung beurteilt.

...

Voraussetzung für die Genehmigung

§4.(1) Rechtsgeschäfte müssen 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.

(2) Rechtsgeschäfte über Grundstücke, die das Ausmaß eines Bauerngutes überschreiten, müssen Gewähr für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung bieten. Bauerngut in diesem Sinne ist ein einheitlicher land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, dessen Durchschnittsertrag zur angemessenen Erhaltung einer bäuerlichen Familie ausreicht. Die Angemessenheit der Erhaltung einer bäuerlichen Familie ist nach den örtlichen Verhältnissen zu beurteilen.

(3) Rechtsgeschäfte, von denen anzunehmen ist, daß sie für gewerbliche, industrielle oder bergbauliche Zwecke oder für Zwecke der Baulandbeschaffung abgeschlossen wurden, dürfen 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. ...

(4) Rechtsgeschäfte, die den Voraussetzungen gemäß Abs1, 2 oder 3 nicht entsprechen, dürfen nicht genehmigt werden.

...

§6. Die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes (§4) sind insbesondere nicht gegeben, wenn zu besorgen ist, daß

...

d) sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden;

e) nur eine spekulative Kapitalsanlage beabsichtigt ist;

f) die Gegenleistung den wahren Wert erheblich übersteigt;

..."

2.a) Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der gesetzlichen Grundlagen des angefochtenen Bescheides (vgl. zum Oö. GVG 1975 etwa VfSlg. 8309/1979 mit Hinweisen auf Vorjudikatur; s. insbesondere zu §4 Abs1 Oö. GVG 1975 zB

VfSlg. 9313/1982, 9454/1982, 9765/1983, 10566/1985 mwH, 10644/1985, 10744/1986) und da es keinen Anhaltspunkt dafür gibt, daß die belangte Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat, könnte die beschwerdeführende Partei im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde Willkür geübt hätte.

Ein willkürliches Verhalten ist der Behörde ua. vorzuwerfen, wenn sie die beschwerdeführende Partei aus unsachlichen Gründen benachteiligt hat (vgl. VfSlg. 8783/1980, 9206/1981, 10824/1986, 11404/1987), aber etwa auch dann, wenn sie in einem wesentlichen Punkt jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat (s. etwa VfSlg. 9311/1982, 10846/1986, 10919/1986).

b) Die belangte Behörde, die das von der Behörde erster Instanz durchgeführte Ermittlungsverfahren durch Einholung eines Berichtes der Bezirksbauernkammer Vöcklabruck und einer Äußerung des Gemeindeamtes der Gemeinde Weyregg ergänzt hatte, ging bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides davon aus, daß es sich bei dem Kaufgegenstand um ein Grundstück handelt, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Dieses Grundstück liegt, den Sachverhaltsfeststellungen der belangten Behörde zufolge, in einem Gebiet, das nach dem geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde Weyregg als Grünland gewidmet ist. Die belangte Behörde ging bei ihrer Entscheidung des weiteren davon aus, daß mehreren Umwidmungsanträgen der Verkäuferin nicht entsprochen worden und die künftige Flächenwidmung nicht absehbar sei.

Während die Behörde erster Instanz die Versagung der Genehmigung auf §6 litd, e und f Oö. GVG 1975 gestützt hatte, berief sich die belangte Behörde auf §4 Abs1 und 4 und §6 litd Oö. GVG 1975. Sie sah demnach zum Unterschied von der Erstbehörde die in §6 lite und f Oö. GVG 1975 (beispielhaft) angeführten Versagungsgründe (daß die Gegenleistung den wahren Wert erheblich übersteigt und daß nur eine spekulative Kapitalanlage beabsichtigt ist) als nicht gegeben an.

Ihre Auffassung, daß die geplante Übertragung des Eigentums nicht den in §4 Abs1 Oö. GVG 1975 umschriebenen öffentlichen Interessen entspreche, begründete die belangte Behörde im wesentlichen mit folgenden Ausführungen:

"Die Landesgrundverkehrskommission hat die Entscheidungsgrundlage durch Erhebungen beim Gemeindeamt Weyregg am Attersee ergänzt, woraus sich ergibt, daß das gegenständliche Grundstück im Grünland gewidmet ist und landwirtschaftlich genutzt wird. Es liegen zwar mehrfache Umwidmungsanträge der Verkäuferin ... vor, über deren weiteres Schicksal bislang nichts Konkretes gesagt werden kann. Bis zum Jahr 1999 ist ein örtliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten und zu diesem Zeitpunkt wird auch der Flächenwidmungsplan überarbeitet werden. Aus heutiger Sicht kann keine Aussage darüber gemacht werden, zu welchem Zeitpunkt eine Entscheidung über die beantragte Umwidmung getroffen werden wird.

Damit steht aber fest, daß derzeit keineswegs die Möglichkeit besteht, das kaufgegenständliche Grundstück in Bauland umzuwidmen und darauf ein Eigenheim zu errichten. Ohne die konkrete Möglichkeit der Errichtung einer Baulichkeit und Umwidmung des Grundstückes in Bauland wird aber die gegenständliche landwirtschaftlich genutzte Fläche tatsächlich ohne zureichenden Grund der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen, sodaß die Bezirksgrundverkehrskommission zutreffend den Versagungsgrund des §6 litd) O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 angezogen hat, sodaß der gegenständliche Kaufvertrag auch nicht zu genehmigen ist, weil er im übrigen den Grundsätzen des §4 O.ö. Grundverkehrsgesetz widerspricht, daß landwirtschaftliche Grundstücke grundsätzlich einer landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben müssen."

c) Die beschwerdeführenden Parteien machen der belangten Behörde ein willkürliches Vorgehen zum Vorwurf: Sie habe sich mit den Vorbringen in der Berufung nicht auseinandergesetzt. Die Liegenschaft sei seit 1977 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, das darauf befindliche Bauernhaus sei unbewohnbar. Ein Teil der der Eigentümerin verbleibenden Liegenschaft sei an einen Golfclub verpachtet, die verbleibende Wiesenfläche werde nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern von einem Anrainer gegen Bezahlung gemäht. Die belangte Behörde habe Erhebungen beim Gemeindeamt Weyregg durchgeführt, deren Ergebnisse jedoch den Beschwerdeführern nicht zur Kenntnis gebracht. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb das Gemeindeamt Weyregg von einer landwirtschaftlichen Nutzung der kaufgegenständlichen Liegenschaft sprechen könne.

d) Der Vorwurf einer Verletzung im Gleichheitsrecht durch willkürliches Vorgehen der belangten Behörde besteht nicht zu Recht.

aa) Das den Gegenstand des Kaufvertrages bildende Grundstück ist unbestrittenermaßen eine Wiese, die seit einigen Jahren (wie sich aus der Stellungnahme der Bezirksbauernkammer im Verwaltungsverfahren ergibt) durch einen Landwirt im Rahmen seines Betriebes genutzt wird. Die belangte Behörde ging daher zutreffend davon aus, daß es sich dabei um ein ganz der landwirtschaftlichen Nutzung gewidmetes Grundstück handelt, das gemäß §1 Abs1 Oö. GVG 1975 den Vorschriften dieses Gesetzes unterliegt.

Daran vermag es nichts zu ändern, daß das Grundstück nicht im Eigentum eines Landwirtes steht (s. etwa VfSlg. 9313/1982, 12597/1991).

bb) Die belangte Behörde hat der Sache nach die grundverkehrsbehördliche Genehmigung mangels Vorliegens der in §4 Abs1 Oö. GVG 1975 (allgemein) umschriebenen Voraussetzungen versagt, da das Rechtsgeschäft den öffentlichen Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht entspricht.

In der damit zum Ausdruck kommenden Auffassung der belangten Behörde, der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes im Ausmaß von etwa 1.271 m2 durch die zweit- und drittbeschwerdeführenden Parteien widerspreche dem öffentlichen Interesse an der Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes, liegt keine denkunmögliche - Willkür indizierende (zB VfSlg. 9792/1983, 9902/1983, 11754/1988) - Anwendung des Gesetzes. Diese Auffassung erscheint vielmehr - worauf es hier allein ankommt - vertretbar, und zwar insbesondere unter Bedachtnahme darauf, daß die belangte Behörde mit Rücksicht auf die Stellungnahme des Gemeindeamtes Weyregg ihrer Beurteilung die Annahme zugrundelegte, es werde dieses Grundstück künftighin einer baulichen Nutzung nicht zugänglich sein.

Es kann unter den dargelegten Umständen der belangten Behörde nicht mit Recht der Vorwurf gemacht werden, sie habe durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung willkürlich gehandelt.

cc) Mit dem Vorbringen, daß die Grundverkehrsbehörde in mit dem Beschwerdefall vergleichbaren Fällen gegenteilig entschieden habe, wird ein willkürliches Vorgehen im Beschwerdefall nicht dargetan. Abgesehen davon, daß es sich um unterschiedliche Verfahrensgegenstände handelt, ist es nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 7836/1976, 8779/1980, 10925/1986, 11193/1986) noch kein Indiz für eine willkürliche Vorgangsweise der Behörde, wenn sie in einem gleichartigen Fall zu einer anderen Beurteilung gelangt. Mit der bloßen Behauptung, es sei in gleichgelagerten Fällen anders entschieden worden, wird daher noch keine Willkür dargetan (VfSlg. 7365/1974, 10328/1985). Kann, wie dies hier der Fall ist, im Verhalten der Behörde gegenüber der beschwerdeführenden Partei für sich betrachtet eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes nicht gesehen werden, so könnte, selbst wenn vergleichbare Fälle gegeben wären und die Behörde dabei nicht gesetzmäßig vorgegangen wäre, für die beschwerdeführende Partei nichts gewonnen werden (vgl. VfSlg. 7656/1975, 8266/1978, 9966/1984).

Die beschwerdeführenden Parteien sind somit durch den angefochtenen Bescheid nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

3. Auch der Vorwurf der Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums (vgl. in diesem Zusammenhang etwa VfSlg. 12227/1989 mwH) ist nicht begründet.

Zwar greift ein Bescheid, mit dem, wie es im vorliegenden Fall geschah, einer beabsichtigten Eigentumsübertragung die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wird, (jedenfalls auch) in das Eigentum des Erwerbers ein (zB VfSlg. 9454/1982, 9765/1983, 10566/1985).

Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit des §4 Abs1 Oö. GVG 1975 (s. dazu oben unter II.2.a) als der im Beschwerdefall maßgebenden Rechtsgrundlage könnten die beschwerdeführenden Parteien im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nur dann verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde das Gesetz denkunmöglich ausgelegt hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellenden Fehler begangen hätte (so etwa VfSlg. 10764/1986 mwH, 11635/1988).

Wie bereits aus den Ausführungen unter II.2.d) hervorgeht, hat die belangte Behörde, indem sie die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung auf §4 Abs1 Oö. GVG 1975 stützte, das Gesetz nicht so fehlerhaft ausgelegt, daß die Fehlerhaftigkeit mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe gestellt werden könnte.

4. Die beschwerdeführenden Parteien sind durch den angefochtenen Bescheid auch nicht in dem durch Art6 StGG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht, Liegenschaften zu erwerben und über diese frei zu verfügen, verletzt

worden. Dem in diese Richtung zielenden Beschwerdevorwurf ist entgegenzuhalten, daß sich dieses Grundrecht, wie der Verfassungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung betont hat (vgl. etwa VfSlg. 7539/1975 mwH, 9541/1982, 10745/1986, 12712/1991), - im hier maßgeblichen Zusammenhang - gegen jene historischen Beschränkungen richtet, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Art6 StGG verbietet es, eine bevorrechtete Klasse der Landwirte dadurch zu schaffen, daß ihnen ohne Rücksicht darauf, ob es die nach dem Gesetz zu schützenden Grundverkehrsinteressen erfordern, nur deswegen, weil sie bereits Landwirte sind, gegenüber Personen, auf die dieses Kriterium nicht zutrifft, das vorzugsweise oder gar ausschließliche Recht eingeräumt wird, landwirtschaftlichen Grundbesitz zu erwerben (VfSlg. 9070/1981, 10797/1986, 10822/1986, 11411/1987, 11516/1987). Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftverkehrs, wie sie die Grundverkehrsgesetze enthalten, werden dadurch nicht ausgeschlossen (vgl. etwa VfSlg. 9454/1982, 9682/1983, 10562/1985, 10566/1985, 10744/1986, 10902/1986) - soferne sie nicht unverhältnismäßig sind (s. dazu VfGH 10.2.1996, G84/96 u.a. sowie G164-167/96 u.a.), davon kann aber hier keine Rede sein.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Entscheidung, daß die Übertragung des Eigentums an die zweit- und drittbeschwerdeführenden Parteien dem §4 Abs1 Oö. GVG 1975 widerspreche, nicht getroffen, um den Erwerb der in Rede stehenden Grundstücke durch diese Parteien zugunsten eines Landwirtes, der diese Grundstücke zu erwerben beabsichtigt, zu verhindern. Vielmehr erfolgte diese Entscheidung unter dem Gesichtspunkt grundverkehrsbehördlicher Interessen (s. dazu VfSlg. 8309/1978, 320; 8766/1980, 142; 10566/1985, 166) deshalb, weil nach Ansicht der belangten Behörde die in §4 Abs1 Oö. GVG 1975 umschriebenen Voraussetzungen nicht vorlagen.

5. Zur behaupteten Verletzung im "Grundrecht auf ein rechtmäßiges Verfahren (Art6 EMRK)", die im wesentlichen mit denselben Argumenten begründet wird wie die Verletzung im Gleichheitsrecht, wird auf die diesbezüglichen Erwägungen (oben Pkt. 2) verwiesen. Die überdies behauptete "Verletzung des Öffentlichkeitserfordernisses" ist im Hinblick auf die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu dieser Frage (vgl. v. a. VfSlg. 11855/1988) gleichfalls auszuschließen.

6. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat somit nicht stattgefunden.

7. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die beschwerdeführenden Parteien in einem von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

8. Ob aber der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu beurteilen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie im vorliegenden Fall (vgl. dazu insbesondere §18 Abs2 und 4 Oö. GVG 1975; Art20 Abs2 B-VG) - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. VfSlg. 10565/1985, 10659/1985, 12697/1991).

9. Die Beschwerde war somit abzuweisen.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Verwaltungspraxis (andere Entscheidung in gleichgelagerten Fällen)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1997:B1970.1995

Dokumentnummer

JFT_10029775_95B01970_00

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at