jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1996/10/9 B1707/95, B1708/95

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.10.1996

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
Sbg GVG 1986 §4 Z4, Z5, Z8

Leitsatz

Verletzung im Gleichheitsrecht durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu zwei Rechtsgeschäften aufgrund Unterlassung jeglicher Auseinandersetzung mit entscheidungswesentlichen Fragen und widersprüchlicher Bescheidbegründung; ungeprüfte Annahme erheblicher Abweichungen des Kaufpreises vom gemeinen Wert einer Waldfläche bzw von Grünland sowie nachteiliger Folgen für die Agrarstruktur

Spruch

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

Die Bescheide werden aufgehoben.

Das Land Salzburg ist schuldig, dem Beschwerdeführer zu Handen seiner bevollmächtigten Vertreter die zusammen mit S 36.000,-

bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen bei sonstigem Zwang zu ersetzen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Eingabe vom 18. April 1994 stellte der Beschwerdeführer an die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Salzburg-Umgebung den Antrag, den zwischen ihm als Käufer und J und J G als Verkäufer abgeschlossenen Kaufvertrag vom 15. April/17. Mai 1994 über die Liegenschaft EZ 749 GB 56320 Waldprechting, bestehend aus den Grundstücken Nr. 3902/4 und 3902/5 sowie 3903/1 im Gesamtausmaß von 16.535 m2 zu einem Kaufpreis von S 2.200.000,- sowie dem zwischen ihm als Käufer und

A S und J M als Verkäuferinnen abgeschlossenen Kaufvertrag vom 15. April 1994 über die Grundstücke Nr. 3902/2 und 3902/6 in EZ 974 GB 56320 Waldprechting im Ausmaß von 1.838 m2 zu einem Kaufpreis von S 2.500.000,- die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu erteilen.

Die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Salzburg-Umgebung versagte diesen Rechtsgeschäften mit

Bescheid vom 10. November 1994 gemäß §4 Z6, 7 und 8 sowie §3 Abs2 Z1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986, LGBl. 73 (im folgenden: SGVG 1986) bzw. mit Bescheid vom 9. November 1994 gemäß §4 Z5, 6, 7 und 8 SGVG 1986 die grundverkehrsbehördliche Zustimmung.

2. Den gegen diese Bescheide eingebrachten Berufungen des Beschwerdeführers gab die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg mit Bescheiden vom 22. März 1995 gemäß §66 Abs4 AVG und §4 Z4 und 5 SGVG 1986 keine Folge.

Die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg begründete ihre Entscheidungen nach Wiedergabe der wesentlichen Ablehnungsgründe der erstinstanzlichen Entscheidungen sowie der Berufungsschriften des Beschwerdeführers übereinstimmend wie folgt:

"Als Rechtsgeschäft unter Lebenden, das die Übertragung des Eigentums an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück bezweckt, bedarf der vorliegende Kaufvertrag gemäß §2 GVG 1986 der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde.

§3 Abs1 leg.cit. besagt, daß die Zustimmung dann zu erteilen ist, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder soweit dies nicht in Frage kommt, der Erhaltung und Schaffung wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe nicht widerspricht.

Gemäß §4 Ziff. 4 und 5 darf die Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft nicht erteilt werden, wenn zu besorgen ist, daß eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entsteht. (z.B. Enklavenbildung in rein land- oder forstwirtschaftlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum, Grundstückszersplitterung, Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage), und oder aber die Gegenleistung vom gemeinen Wert erheblich abweicht.

Der Argumentation der Bezirkskommission, daß im gegenständlichen Falle Grundflächen ohne zureichenden Grund der Landwirtschaftsnutzung entzogen werden und daß daher ein besonderer Grund für die Versagung der Zustimmung gemäß §4 Ziff. 8 GVG vorliegt, kann nicht beigepflichtet werden, weil aufgrund der beiden Kaufverträge G F, S/M-F, keine Landwirtschaft mehr übrig bleibt.

Es bedarf keinen weiteren Beweises, daß im Falle Kaufvertrag G-F der Quadratmeterpreis von S 133,-- bei einer Waldfläche vom gemeinen Wert erheblich abweicht und andererseits beim Kaufvertrag S/M-F der Grünlandpreis per m2 von S 1.360,-- weit überschritten wurde. Es handelt sich bei einem Grünlandpreis von S 1.360,-- per m2 um Baulandpreise. Es muß daher angenommen werden, daß ein offenkundig überhöhter Grünlandpreis verlangt wurde, der die üblichen Kaufpreise übersteigt und daher eine Abweisung nach Ziff. 5 rechtfertigt.

Durch den Abverkauf ist zu besorgen, daß eine nachteilige Agrarstruktur entsteht, dies deshalb, da den Zielsetzungen der Agrarstruktur dann entsprochen werden würde, wenn Grundstücke zur Aufstockung bestehender lebensfähiger Betriebe herangezogen werden. Die Voraussetzung für derartige Rechtsgeschäfte wäre dann gegeben, wenn sie zur Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes beitragen würden.

Bei der Beurteilung der berufsgegenständlichen Rechtsgeschäfte wurde auf beide Kaufverträge nämlich G-F sowie S/M-F bedachtgenommen, und sie in einer gemeinsamen Entscheidung berücksichtigt.

Da die Zustimmungserfordernisse nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz nicht gegeben waren, war spruchgemäß zu entscheiden."

3. Mit den gegen diese Bescheide der Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg ausschließlich vom Käufer erhobenen, auf Art144 Abs1 B-VG gestützten Beschwerden wird die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz gemäß Art7 Abs1 B-VG und Art2 StGG sowie die Verletzung der durch Art6 EMRK verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung der angefochenen Bescheide begehrt.

Die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt, von der Erstattung einer Gegenschrift jedoch abgesehen.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässigen - Beschwerden erwogen:

1. Es ist im vorliegenden Fall unbestritten, daß die verfahrensgegenständlichen Grundstücke landwirtschaftliche Grundstücke sind.

Die im vorliegenden Fall in erster Linie bedeutsamen Vorschriften des SGVG 1986 haben folgenden Wortlaut:

"Voraussetzungen für die Zustimmung

§3

(1) Die Zustimmung ist nur zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder, soweit dies nicht in Frage kommt, der Erhaltung und Schaffung wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe nicht widerspricht.

(2) Der Übertragung des Eigentums ist, sofern kein Versagungsgrund gemäß Abs3 und §4 vorliegt, insbesondere zuzustimmen, wenn

1. Gegenstand des Rechtsgeschäftes der ganze land- oder forstwirtschaftliche Betrieb ist und dieser als bäuerlicher Betrieb erhalten bleibt und der Erwerber Landwirt ist;

2. - 3. ...

(3) Ein Rechtsgeschäft widerspricht jedenfalls dem im Abs1 beschriebenen Interesse, wenn

1. ...

2.a) ein bäuerlicher Betrieb ungeteilt veräußert, ... wird ... das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung auf Grund des vorliegenden Rechtsgeschäftes überwiegt,

b) - c) ...

(4) - (5) ...

Besondere Gründe für die Versagung

der Zustimmung

§4

Einem Rechtsgeschäft darf insbesondere die Zustimmung nicht erteilt werden, wenn zu besorgen ist, daß

1. - 3.

4. eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entsteht (z.B. Enklavenbildungen im rein land- und forstwirtschaftlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum, Grundstückszersplitterung, Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage);

5. die Gegenleistung vom gemeinen Wert erheblich abweicht;

6. - 7.

8. sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden."

2. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seiner zu B1707/95 protokollierten Beschwerde (die zu B1708/95 protokollierte stimmt mit dieser nahezu wörtlich überein) zunächst im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz - zusammengefaßt - aus folgenden Gründen verletzt:

2.1. Die belangte Behörde sei auf sein Vorbringen, daß er seit seiner Pensionierung als Tischler die Landwirtschaft hauptberuflich führe, diese aufgrund ihrer schwierigen Bewirtschaftbarkeit vom Lungau nach Seekirchen verlegen wolle, sowie, daß er aufgrund seines Alters durchaus in der Lage sei eine Landwirtschaft zu betreiben, überhaupt nicht eingegangen. Es sei nicht berücksichtigt worden, daß der Beschwerdeführer derzeit unter bedeutend schwierigeren Umständen (Bergbauernzone III) bei etwa gleichem Flächenausmaß eine lebensfähige Landwirtschaft betreibe.

2.2. Die belangte Behörde gehe davon aus, daß den Zielsetzungen der Agrarstruktur nur dann entsprochen würde, wenn Grundstücke zur Aufstockung bestehender lebensfähiger Betriebe herangezogen würden, welche Voraussetzungen nur dann gegeben wären, wenn sie zur Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes beitrügen. Eine Begründung, warum dies beim Beschwerdeführer nicht zutreffe, sei nicht gegeben worden. Es sei auch nicht überprüfbar, welcher Sachverhalt konkret im Falle des Beschwerdeführers als erwiesen angenommen wurde. Entspräche es tatsächlich der herrschenden Rechtslage, daß landwirtschaftlicher Grundverkehr

nur mehr zum Zwecke der Aufstockung von landwirtschaftlichen Großbetrieben zulässig sei, hätte die Behörde darlegen müssen, welche Norm die Übertragung von Kleinlandwirtschaften verbiete. Mag der Grundsatz "wachsen oder weichen" wohl der ökonomischen Realität im Bereich der Landwirtschaft entsprechen, ergäbe sich dies jedoch nicht aus dem Rechtsbestand.

2.3. Hinsichtlich der Frage, ob die Kaufpreise den gemeinen Wert erheblich überstiegen, sei jedwede Ermittlungstätigkeit unterlassen worden. Die belangte Behörde habe das Vorbringen des Beschwerdeführers, bei der Liegenschaft G handle es sich um keinen Wald und bei der Liegenschaft S/M um Grünland mit Bauernhof samt Stall, schlichtweg ignoriert. Die belangte Behörde hätte, wenn sie der Ansicht ist, der Verkauf von Bauernhöfen sei nur zu Grünlandpreisen zulässig, dies näher darlegen müssen.

2.4. Verträge, die ein Jahr zuvor zu annähernd gleichen Verkaufspreisen über die verfahrensgegenständlichen Liegenschaften abgeschlossen worden seien, seien grundverkehrsbehördlich genehmigt worden, was sich aus der Beischaffung der zu Beweiszwecken angebotenen Grundverkehrsakten ergeben hätte. Aus den Akten wäre weiters auch ersichtlich gewesen, daß es sich im einen Fall nicht um Wald und im anderen Fall um Grünland mit einem Bauernhof handle und der Kaufpreis weder ein Jahr zuvor noch in den vorliegenden Fällen den gemeinen Wert übersteige. Es sei undenkbar und willkürlich, daß ein und derselbe Sachverhalt ohne Änderung der Rechtslage gegenüber den seinerzeitigen Käufern die behördliche Genehmigung finde, hingegen ein Jahr später die Genehmigung gegenüber dem Beschwerdeführer als Käufer verweigert werde. Auf dieses Vorbringen sei die belangte Behörde nicht eingegangen und habe auch nicht dargelegt, warum die Beischaffung der beantragten Akten unterblieben sei.

2.5. Die belangte Behörde habe jegliche Ermittlungstätigkeit in den entscheidungswesentlichen Punkten unterlassen. Aufgrund des vollständigen Ignorierens des Vorbringens des Beschwerdeführers kann von der Einräumung eines Parteiengehörs im eigentlichen Sinne ebenso wenig die Rede sein, wie von einem ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahren. Weder dem erstinstanzlichen Bescheid noch dem der belangten Behörde könne entnommen werden, welcher konkrete Sachverhalt als festgestellt angesehen werde. Die belangte Behörde habe es vollständig unterlassen, sich mit den Gründen auseinanderzusetzen, die für die Genehmigung sprächen, sodaß sie gar nicht in die Lage gekommen sei, Gründe und Gegengründe einander gegenüber zu stellen und abzuwägen.

3. Die Beschwerde ist im Ergebnis begründet.

3.1. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10413/1985, 11682/1988) nur vorliegen, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewandten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat.

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 und die dort angeführte Rechtsprechung; VfSlg. 10338/1985, 11213/1987).

Daß der angefochtene Bescheid auf einem verfassungswidrigen Gesetz beruht, wurde weder in der Beschwerde behauptet, noch ist dies für den Verfassungsgerichtshof aus der Sicht des Beschwerdefalls erkennbar.

3.2. Im Falle des Kaufvertrages G-F geht die belangte Behörde davon aus, daß der Quadratmeterpreis S 133,- betrage und dieser Preis für eine Waldfläche vom gemeinen Wert erheblich abweiche. Das Vorbringen des Beschwerdeführers, daß es sich bei diesen Grundstücken nicht um Wald handle, wurde von der Behörde vollkommen ignoriert. Aus den Verwaltungsakten ergibt sich jedenfalls kein Anhaltspunkt dafür, daß es sich tatsächlich um Waldgrundstücke handelt. Im Erhebungsblatt vom 18. Mai 1994 wird die bisherige Nutzungsart mit "Wiese" bezeichnet. Die Bezirksbauernkammer Salzburg teilte mit Schreiben vom 15. September 1994 mit, daß die Grundstücke in den letzten Jahren nur mehr zur "Heuwerbung" genutzt wurden. In der Vereinbarung vom 18. Jänner 1985 zwischen den Verkäufern und einer Modellfluggruppe, daß ein als Sportplatz genutzter Grundstücksteil im Ausmaß von ca. 1,3 ha als Modellflugplatz verpachtet wurde und in einer Zusatzvereinbarung vom 18. November 1994, in der die Nutzung für den Flugbetrieb auf ca. 3.800 m2 eingeschränkt wird, ist festgehalten, daß der neue Eigentümer die Restfläche

ausschließlich zur Grünfutter- und Heugewinnung bearbeiten darf.

Im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag S/M-F ging die belangte Behörde davon aus, daß es sich bei der Liegenschaft um reines Grünland handle und der von ihr ermittelte Quadratmeterpreis von S 1.360,- den gemeinen Wert für Grünland erheblich übersteige. Auch über Vorbringen des Beschwerdeführers, daß sich auf der Liegenschaft ein Bauernhof samt Stall befinde, der einen erheblichen Wert repräsentiere, sah sich die belangte Behörde nicht veranlaßt, diesbezüglich ein Ermittlungsverfahren durchzuführen und den Umstand zu prüfen, ob dies auf die Angemessenheit des Kaufpreises im Sinne des §4 Z5 SGVG 1986 von Einfluß sei.

Die belangte Behörde hat in der Begründung des angefochtenen Bescheides jegliche Auseinandersetzung mit diesen Fragen unterlassen. Insbesondere hat sie auch nicht dargelegt, aus welchen Gründen sie das diesbezügliche Parteivorbringen allenfalls für unerheblich hält.

Die Entscheidung, ob die Voraussetzung für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß §4 Z5 SGVG 1986 vorliegt, kann in denkmöglicher Weise jedoch nur getroffen werden, wenn die tatsächliche Beschaffenheit der Grundstücke geprüft wird und aus diesem Ergebnis ein konkret begründeter Schluß auf die Angemessenheit des Kaufpreises gezogen wird.

3.3. Weiters geht die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides einerseits davon aus, daß ein besonderer Grund für die Versagung der Zustimmung gemäß §4 Z8 SGVG 1986 entgegen der Ansicht der Erstbehörde nicht vorliege, da mit den beiden Kaufverträgen die gesamte Liegenschaft veräußert werde, versagt aber andererseits die Bewilligung zu diesen Kaufverträgen gestützt auf §4 Z4 SGVG 1986 mit der Begründung, angesichts des Abverkaufs sei zu besorgen, daß eine nachteilige Agrarstruktur entstehe. Für den Verfassungsgerichtshof ist unter den gegebenen Umständen im vorliegenden Fall nicht nachvollziehbar, warum lediglich aufgrund des Eigentümerwechsels die Entstehung einer nachteiligen Agrarstruktur zu besorgen sei. Die belangte Behörde führt weiters begründend aus, den Zielsetzungen der Agrarstruktur wäre nur dann entsprochen, würden die Grundstücke zur Aufstockung bestehender lebensfähiger Betriebe herangezogen. Die Voraussetzung für die Genehmigung derartiger Rechtsgeschäfte wäre dann gegeben, wenn sie zur Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes beitrügen. Diese Begründung ist in sich widersprüchlich und widerspricht auch der Intention des §4 Z4 SGVG 1986, der für das Entstehen einer nachteiligen Agrarstruktur (beispielhaft) die Enklavenbildung im rein land- und forstwirtschaftlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum, Grundstückszersplitterung und Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage anführt.

Die belangte Behörde hat allein schon durch die aufgezeigten Mängel die angefochtenen Bescheide mit einer der Gesetzlosigkeit gleichkommenden Fehlerhaftigkeit belastet und dadurch den Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

Die angefochtenen Bescheide waren daher aufzuheben.

Damit erübrigt sich das nähere Eingehen auf das weitere Beschwerdevorbringen.

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

5. Die Kostenentscheidung gründet sich auf §88 VerfGG; in den zugesprochenen Kosten ist Umsatzsteuer in der Höhe von S 6.000,-

enthalten.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Bescheidbegründung, Ermittlungsverfahren, Preis ortsüblicher

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1996:B1707.1995

Dokumentnummer

JFT_10038991_95B01707_00

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

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