jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1996/10/8 B1907/95

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.10.1996

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
StGG Art5
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
BVG-Rassendiskriminierung ArtI Abs1
Sbg GVG 1986 §4 Z4
Sbg GVG 1986 §10 Abs1 Z2
Sbg GVG 1993 §45

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Ausländergrunderwerbs aufgrund der Annahme nachteiliger Folgen für die Agrarstruktur

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. Die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg versagte mit Bescheid vom 25. April 1995 den zwischen dem Erstbeschwerdeführer, einem deutschen Staatsangehörigen, als Käufer und der Zweitbeschwerdeführerin, einer österreichischen Staatsbürgerin, als Verkäuferin geschlossenen Kaufvertrag vom 17. Mai 1994, betreffend das Raingut samt land- und forstwirtschaftlichen Teilflächen Gst. Nr. 44, 230/2, 235, 239/2, gelegen in der EZ 13, sowie Gst. Nr. 381/104, EZ 514, alle GB Zell am See (laut der im Verwaltungsakt einliegenden beglaubigten Vertragskopie wohl richtig: Kaufvertrag vom 16. Mai 1994 über die Grundstücke Nr. 230/2, 235, 44, 239/2 in EZ 13 GB Erlberg und Grundstück Nr. 381/462 in EZ 514 GB Zell am See), unter Berufung auf §10 Abs1 Z2 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986, LGBl. 73 (im folgenden: SGVG 1986) die Zustimmung.

2. Die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg ersuchte im Ermittlungsverfahren die Gemeinde Zell am See und

die Landwirtschaftskammer - diese insbesondere dazu, ob für den Erwerb des land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes Zustimmungs- oder Versagungsgründe vorlägen, und ob das Rechtsgeschäft zur Vermeidung des Verfalls des Betriebes unbedingt erforderlich sei - um Stellungnahme.

2.1. Lediglich von der Gemeinde Zell am See langte eine Äußerung ein, welche im wesentlichen folgenden Inhalt hatte:

Das gegenständliche Grundstück sei im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen; es befindet sich darauf ein ehemals landwirtschaftlich genütztes Objekt. Die beabsichtigte Nutzung dieses Objektes als Hauptwohnsitz außerhalb einer Land- und Forstwirtschaft stehe im Widerspruch zu den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes. Auch stehe die beabsichtigte Verwendung in Widerspruch zum räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt, dessen Ziel die Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen in ihrem Bestand und Erscheinungsbild sei.

2.2. Diese Stellungnahme wurde den Rechtsvertretern der Beschwerdeführer zur Äußerung binnen drei Wochen zugestellt, welche um Erstreckung einer Frist bis 10. Februar 1995 ersuchten. Eine Äußerung der Beschwerdeführer samt Stellungnahmen der Bezirksbauernkammer Zell am See vom 15. Februar 1995 und des Pinzgauer Bezirksarchives vom 7. März 1995 langte jedoch bei der Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg erst nach deren Beschlußfassung vom 6. April 1995 ein.

3. Die Grundverkehrs-Landeskommission begründet ihre Entscheidung wie folgt:

"Am 18. Mai 1994 stellte D S ... den Antrag, den Kaufvertrag vom 17.5.1994 abgeschlossen mit E G betreffend das in Thumersbach an der Grafenleitenstraße gelegene 'Raingut' Gemeinde Zell am See, die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu erteilen.

Der Käufer will das 'Raingut' - altes Bauernhaus - samt land- und forstwirtschaftlich gewidmeten Teilflächen als Hauptwohnsitz im Zusammenhang mit einer inländischen Berufsausübung nützen. D S lebt mit seiner Familie seit 20.6.1980 ausschließlich in Zell am See und ist als Geschäftsführer bei der Firma Porsche Zell am See beschäftigt und will nebenberuflich als 'Hobbylandwirt' auf den um das Haus liegenden Grundstücken einige Haustiere weiden lassen.

Nachweise für die berufliche Tätigkeit als Geschäftsführer bei Firma Porsche in Zell am See legte der Käufer S seinem Ansuchen bei.

Das Ermittlungsverfahren ergab, daß das kaufgegenständliche Grundstück im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Zell am See als Grünland ausgewiesen ist und es sich bei dem darauf befindlichen Objekt um ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen handelt. Die beabsichtigte Verwendung des 'Raingutes' als Hauptwohnsitz steht im Widerspruch zum räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Zell am See, wonach als Ziel die Sicherung der landwirtschaftlich, kultivierten Flächen in ihrem Bestand und Erscheinungsbild festgeschrieben ist. Die Stadtgemeinde Zell am See steht dem gegenständlichen Rechtsgeschäft ablehnend gegenüber.

Die Stellungnahme der Gemeinde wurde dem Parteienvertreter zur Kenntnis gebracht. Er ersuchte um Verlängerung der Frist zur Abgabe einer Äußerung bis zum 10.2.1995. Es langte keine diesbezügliche Stellungnahme ein.

Hinsichtlich des Antrages des Rechtsvertreters des Käufers auf Durchführung eines Lokalaugenscheines wird festgestellt, daß die landwirtschaftlichen Beisitzer der Grundverkehrslandeskommission anläßlich der Beschlußfassung über das Rechtsgeschäft feststellten, daß sie genau Kenntnis über den Vertragsgegenstand haben und sich ein Ortsaugenschein deshalb erübrigt.

Die Grundverkehrslandeskommission hat folgendes erwogen:

Gemäß §8 Abs1 a bedarf die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück Gebäude oder Teile hievon der Zustimmung der Grundverkehrslandeskommission, da der Rechtswerber Ausländer gemäß §7 leg cit ist.

Gemäß §10 Abs1 Ziff 2 ist die Zustimmung jedenfalls zu versagen, wenn die beabsichtigte Verwendung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes einer nach anderen landesgesetzlichen Vorschriften erteilten Bewilligung oder Genehmigung, der Struktur der Gemeinde oder ihren Entwicklungszielen widerspricht.

Die Stadtgemeinde Zell am See hat in ihrem Schreiben dargelegt, daß es ihren Entwicklungszielen und ihrer Struktur widerspricht, wenn am Kaufgegenstand, für den als Ziel die Sicherung der landwirtschaftlich, kultivierten Flächen in ihrem Bestand und Erscheinungsbild gilt; der Hauptwohnsitz durch den deutschen Staatsbürger D S genommen wird.

Die landwirtschaftlichen Beisitzer haben festgestellt, daß es sich bei den Kaufgrundstücken um land- und forstwirtschaftliche Flächen, wobei auf einer ein altes Bauernhaus steht, handelt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht kann dem Rechtsgeschäft insbesondere die Zustimmung deshalb nicht erteilt werden, weil eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entsteht, wenn rein land- und forstwirtschaftlicher Siedlungs- und Wirtschaftsraum durch Abverkauf abgetrennt bzw. zersplittert wird.

Es war daher die begehrte Zustimmung zu versagen."

4. Gegen diesen Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg richtet sich die vorliegende, vom Käufer und der Verkäuferin gemeinsam erhobene, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde, mit der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes und auf "Mißachtung des Gleichheitsprinzipes" geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

Nach Darstellung des Sachverhaltes führt die Beschwerde aus:

"Wie sich bei der Durchführung des im Verfahren beantragten Lokalaugenscheines gezeigt hätte, widerspricht die Realität der Stellungnahme der Stadtgemeinde Zell am See, wonach die Verwendung des Verkaufsobjektes als Hauptwohnsitz im Widerspruch zum räumlichen Entwicklungskonzept stehe, wonach als Ziel die Sicherung der landwirtschaftlich, kultivierten Flächen in ihrem Bestand und Erscheinungsbild festgeschrieben sei.

Abgesehen davon, daß der Bescheid ausschließlich auf der Stellungnahme eines Verfahrensbeteiligten beruht, der keine Parteistellung genießt, zeigt sich in der Natur die völlige Unrichtigkeit dieser Angabe. Es handelt sich um steil abfallende unkultivierte Flächen, von denen nur ein geringer Teil, auf dem das Bauernhaus selbst steht, halbwegs nutzbar ist, allerdings keinesfalls für landwirtschaftliche Zwecke. Der zu landwirtschaftlichen Kultivierungszwecken verwendbare Teil des Raingutes wäre in einem Stück in der Hand der bisherigen Eigentümerin erhalten geblieben, sodaß die befürchtete Zerstückelung landwirtschaftlichen bzw. bäuerlichen Gutes denkunmöglich ist. Der vorliegende Bescheid verletzt daher die Freiheit des Liegenschaftsverkehrs in unzulässiger Weise. Darüber hinaus ergibt sich aus dem im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens geführten Erhebungen, daß selbst die Bezirksbauernkammer Zell am See wie auch das Pinzgauer Bezirksarchiv einstimmig die Erhaltung des Bauernhauses als unbedingt erstrebenswert bezeichneten. Aus diesen als Beilagen angeschlossenen Stellungnahmen ist zu ersehen, daß in verfassungsrechtlich unzulässiger Weise, wohl auch unter Mißachtung des Gleichheitsprinzipes, der Liegenschaftsverkauf untersagt bzw. die Zustimmung zum Kaufvertrag versagt wurde. Es bleibt auf Grund der Realitäten kein Raum für eine sachlich gerechtfertigte Differenzierung in der Richtung, daß in gegenständlichem Fall die Zustimmung im Gegensatz zu einer Unzahl anderer Fälle versagt wurde. Gerade in Zustimmung zu diesem Kaufvertrag würde dem Konzept der nicht Parteistellung genießenden, aber den Ausschlag gebenden Stadt Zell am See entsprechen, da nur dadurch die Erhaltung des ländlichen und bäuerlichen Charakters durch Erhaltung des Gebäudes gewährleistet wäre. Ohne umfassende Kenntnis der natürlichen Gegebenheiten, die nur im Rahmen eines Lokalaugenscheines zu erlangen gewesen wäre, erweist sich mangels sachlicher Rechtfertigung die Versagung der Zustimmung als willkürlich."

5. Die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und mitgeteilt, daß sie von der Erstattung einer Gegenschrift Abstand nehme.

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

1. Der Verfassungsgerichtshof hat den angefochtenen Bescheid nach der im Zeitpunkt seiner Erlassung geltenden Rechtslage zu beurteilen (s. VfSlg. 13789/1994 und die dort angeführte Vorjudikatur). Anstelle des SGVG 1986 ist mit Wirkung vom 1. Juni 1994 das (Salzburger) Grundverkehrsgesetz 1993, LGBl. 152 (im folgenden: GVG 1993), getreten.

Dessen Übergangsbestimmungen gebieten unter anderem, daß die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen grundverkehrsbehördlichen Verfahren nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende zu führen sind (§45 Abs1 leg.cit.). Die bisher geltenden Vorschriften finden unter anderem im Rahmen des §45 Abs2 GVG 1993 nur dann weitere Anwendung, wenn das neue Grundverkehrsgesetz nicht für den Rechtserwerber günstiger ist (§45 Abs5 leg.cit.).

Die belangte Behörde hat den Bescheid auf §10 Abs1 Z2 SGVG 1986 und der Sache nach auch auf §4 Z4 leg.cit. gestützt, welcher besagt, daß einem Rechtsgeschäft insbesondere die Zustimmung nicht erteilt werden darf, wenn zu

besorgen ist, daß eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entsteht (zB Enklavenbildung im rein land- und forstwirtschaftlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum, Grundstückszersplitterung ...).

Für Ausländer bestimmt §10 Abs1 Z2 SGVG 1986, daß die Zustimmung jedenfalls zu versagen ist, wenn die beabsichtigte Verwendung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes einer nach anderen landesgesetzlichen Vorschriften erteilten Bewilligung oder Genehmigung, der Struktur der Gemeinde oder ihren Entwicklungszielen widerspricht. Im GVG 1993 entspricht dieser Bestimmung §18 Abs1 Z2, welche normiert, daß die Zustimmung jedenfalls zu versagen ist, wenn die beabsichtigte Nutzung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht zulässig ist. Wie die Gemeinde Zell am See bereits in ihrer Stellungnahme im grundverkehrsbehördlichen Verfahren dargelegt hat, widerspricht die beabsichtigte Verwendung der gegenständlichen Liegenschaft den räumlichen Entwicklungszielen der Gemeinde. Die Günstigkeit des §18 GVG 1993 ist sohin nicht gegeben. Die Bestimmung des §9 Abs1 Z2 GVG 1993 ist wortgleich mit §4 Z4 SGVG 1986, auf welchen die belangte Behörde der Sache nach des weiteren die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung stützt. Die Heranziehung allenfalls günstigerer Regelungen des GVG 1993 kommt nicht in Frage, da eine Erklärung nach §5 leg.cit. nicht abgegeben wurde. Im Beschwerdefall ist sohin das SGVG 1986 maßgebend.

2.1. Durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück (Gebäude, Grundstücks- oder Gebäudeteil) vom bisherigen Eigentümer an einen Ausländer wird sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber in der Ausübung privater, den Schutz des Art5 StGG genießender Rechte beschränkt und somit ein Eingriff in das Eigentumsrecht bewirkt (s. etwa VfSlg. 6546/1971; den Erwerber betreffend s. VfSlg. 10271/1984, 10895/1986, 11689/1988).

Der angefochtene Bescheid greift in das Eigentumsrecht ein. Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10356/1985, 10482/1985, 11650/1988) dann verfassungswidrig, wenn der ihn verfügende Bescheid ohne jede Rechtsgrundlage ergangen wäre oder auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte, oder wenn die Behörde bei Erlassung des Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage in denkunmöglicher Weise angewandt hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

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

2.2. Der Vorwurf der Eigentumsverletzung trifft nicht zu.

2.2.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, die belangte Behörde habe durch die Nichtdurchführung des beantragten Augenscheins in Unkenntnis der "Realität" ihre Entscheidung, gestützt auf die Stellungnahme der Stadtgemeinde Zell am See, gefällt und damit Willkür geübt.

Die belangte Behörde konnte jedoch denkmöglich die Versagung der Zustimmung gemäß §10 Abs1 Z2 SGVG 1986 auf die Stellungnahme der Stadtgemeinde Zell am See stützen. Sie hat dargetan, daß sich ein Ortsaugenschein erübrige, weil die landwirtschaftlichen Beisitzer der Grundverkehrskommission genaue Kenntnis über den Vertragsgegenstand haben.

2.2.2. Desweiteren erachten sich die Beschwerdeführer dadurch verletzt, daß die belangte Behörde in denkunmöglicher Weise davon ausgehe, daß eine Zerstückelung des landwirtschaftlichen Gutes zu befürchten sei, weil der kaufgegenständliche Liegenschaftsteil für landwirtschaftliche Zwecke nicht nutzbar sei.

Es ist indess nicht denkunmöglich, wenn die belangte Behörde annimmt, daß der Abverkauf von Liegenschaftsteilen, die als Grünland gewidmet sind und auf denen ein altes Bauernhaus steht, auf landwirtschaftlichem Besitz eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur durch Zersplitterung bewirkt.

2.2.3. Weiters bringen die Beschwerdeführer vor, es ergebe sich aus den von ihnen geführten Erhebungen, daß die Bezirksbauernkammer Zell am See und das Pinzgauer Bezirksarchiv die Erhaltung des Bauernhauses als unbedingt erstrebenswert bezeichneten. Es sei in gleichgearteten Fällen auch häufig die Zustimmung erteilt worden.

Die verspätete Äußerung der Beschwerdeführer samt den erwähnten Stellungnahmen ist erst nach Beschlußfassung der Landesgrundverkehrskommission bei der belangten Behörde eingelangt, sodaß sie nicht mehr zu berücksichtigen waren.

2.3. Die Beschwerdeführer wurden sohin nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt.

3. Aus dem unter Pkt. 2.2.1. angeführten Grund rügt die Beschwerde auch eine Verletzung im Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs.

Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie in den Grundverkehrsgesetzen enthalten sind, werden durch Art6 StGG nicht ausgeschlossen (VfSlg. 9682/1983). Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht könnte durch den angefochtenen Bescheid somit nur dann berührt worden sein, wenn die Genehmigung des Rechtsgeschäftes versagt worden wäre, um einen Landwirt beim Erwerb der Grundstücke zu bevorzugen (VfSlg. 9070/1981, 10797/1986).

Dies wird jedoch von der Beschwerde gar nicht behauptet, und es finden sich hiefür auch keine Anhaltspunkte. Eine Verletzung der Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf freien Liegenschaftsverkehr war schon deshalb nicht gegeben.

4. Weiters wird auch aus den unter Pkt. 2.2.3. angeführten Gründen die Verletzung im Gleichheitsrecht behauptet. Wie schon oben dargelegt, war die Äußerung der Beschwerdeführer nicht mehr zu berücksichtigen, weil sie bei der belangten Behörde erst nach Beschlußfassung eingelangt ist.

Der Erstbeschwerdeführer wurde sohin auch nicht in dem gemäß ArtI Abs1 BVG BGBl. 390/1973 verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichbehandlung von Fremden untereinander, die Zweitbeschwerdeführerin nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz gemäß Art7 B-VG verletzt.

5. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführer in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt worden sind.

Ob das Gesetz richtig angewandt wurde, hat der Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde wie hier (§17 Abs3 und §18 Abs1 SGVG 1986; Art20 Abs2 B-VG) gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (s. zB VfSlg. 8309/1978, 8317/1978, 9454/1982, 9456/1982, 10565/1985, 11754/1988).

Im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewandten Rechtsvorschriften ist es auch ausgeschlossen, daß die Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

6. Die Beschwerde war daher abzuweisen.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Übergangsbestimmung, Anwendbarkeit Gesetz, Ausländergrunderwerb, Ermittlungsverfahren, Liegenschaftserwerbsfreiheit, Gleichbehandlung (Ausländer)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1996:B1907.1995

Dokumentnummer

JFT_10038992_95B01907_00

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

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