

TE Vfgh Erkenntnis 1995/9/25 B795/95

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.09.1995

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
Sbg GVG 1986 §3 Abs1
Sbg GVG 1993 §8 Abs1
Sbg GVG 1993 §45
AVG §68 Abs1

Leitsatz

Aufhebung eines Bescheides betreffend die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Schenkungsvertrages auf den Todesfall wegen in die Verfassungssphäre reichender Mangelhaftigkeit des angefochtenen Bescheides; unlösbarer Widerspruch im den Parteienantrag teils abweisenden, teils zurückweisenden Spruch des Bescheides; denkunmögliche Anwendung des Sbg GVG 1993 anstelle des Sbg GVG 1986

Spruch

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

Der Bescheid wird aufgehoben.

Das Land Salzburg ist schuldig, den Beschwerdeführern zu Handen ihres bevollmächtigten Vertreters die mit 18.000.- S bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen bei sonstigem Zwang zu ersetzen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1.a) Die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau versagte mit Bescheid vom 29. Dezember 1987 dem zwischen den Beschwerdeführern als Käufern und T S als Verkäuferin geschlossenen Kaufvertrag vom 4. September 1986 (mit Nachtrag vom 31. Dezember 1986) über die Grundstücke Nr. 203/1 und 203/9 in EZ 731 KG Bad Gastein im Gesamtausmaß von 61.731 m² (Kaufpreis 700.000.- S) unter Berufung auf die §§4 Abs1, 18 Abs1 litb und 21 Abs3 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974, LGBl. 8, die Zustimmung.

Dieselbe Behörde versagte mit Bescheid vom 29. Dezember 1987 dem zwischen den selben Personen geschlossenen Kaufvertrag vom 26. März 1987 über die Grundstücke Nr. 202/5, 203/8, 203/2 und 203/4 in EZ 731 KG Bad Gastein im

Gesamtausmaß von 62.166 m² (Kaufpreis 700.000.- S) unter Berufung auf die §§3, 17, 18 und 20 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986, LGBl. 73 (im folgenden: SGVG 1986), die Zustimmung.

b) Den gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufungen der Beschwerdeführer gab die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg mit den Bescheiden vom 20. September 1988 und vom 13. September 1988 keine Folge.

c) Die gegen diese Bescheide von den Beschwerdeführern erhobenen, auf Art144 Abs1 B-VG gestützten Beschwerden an den Verfassungsgerichtshof wurden mit dem Erkenntnis vom 12. Juni 1989, B 1782,1783/88 (VfSlg. 12038/1989), abgewiesen.

2.a) Mit Eingabe vom 7. Mai 1991 stellten die Beschwerdeführer an die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau neuerlich den Antrag, den in Rede stehenden Kaufverträgen vom 4. September 1986 (bzw. 31. Dezember 1986) und vom 26. März 1987 die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu erteilen. Sie brachten in diesem Zusammenhang der Sache nach mit näherer Begründung vor, daß sich seit der Erlassung der die grundverkehrsbehördliche Zustimmung (in letzter Instanz) versagenden Bescheide der Grundverkehrs-Landeskommission (vom 20. September 1988 und vom 13. September 1988) die tatsächlichen Verhältnisse in einer Weise geändert hätten, daß die Voraussetzungen für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gegeben seien.

Die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau wies diesen Antrag unter Berufung auf §68 Abs1 AVG wegen entschiedener Sache zurück.

b) Der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung der Beschwerdeführer gab die Grundverkehrs-Landeskommission mit Bescheid vom 21. Oktober 1991 keine Folge.

c) Die gegen diesen Bescheid von den Beschwerdeführern erhobene, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof wurde mit dem Erkenntnis vom 1. Dezember 1992, B1439/91 (VfSlg. 13258/1992), abgewiesen.

3.a) Mit Eingabe vom 28. Juli 1994 stellten die Beschwerdeführer an die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau den Antrag, dem zwischen den Beschwerdeführern als Beschenkten und T S als Geschenkgeberin geschlossenen Schenkungsvertrag auf den Todesfall vom 9. September 1987 über die Grundstücke Nr. 203/1, 203/9, 202/5, 203/8, 203/2 und 203/4 in EZ 731 KG Bad Gastein die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu erteilen. Hilfsweise wurde unter einem der Antrag auf Ausstellung einer Bestätigung darüber gestellt, daß der Schenkungsvertrag auf den Todesfall keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf. Den Gegenstand des Schenkungsvertrages auf den Todesfall bildeten jene Grundstücke, über die von den selben Vertragsparteien die Kaufverträge vom 4. September 1986 (mit Nachtrag vom 31. Dezember 1986) und vom 26. März 1987 geschlossen worden waren.

Die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau erteilte mit Bescheid vom 18. Oktober 1994 dem Schenkungsvertrag auf den Todesfall die Zustimmung im Ergebnis mit der Begründung nicht, daß ihrer Erteilung die Vorschrift des §3 Abs1 SGVG 1986 ebenso entgegenstehe, wie dies bei den diese Grundstücke betreffenden Kaufverträgen vom 4. September bzw. 31. Dezember 1986 und vom 26. März 1987 der Fall gewesen sei, da seit der Versagung der Zustimmung zu diesen Kaufverträgen eine Änderung des Sachverhaltes nicht eingetreten sei.

b) Über die gegen diesen Bescheid eingebrachte Berufung der Beschwerdeführer entschied die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg mit dem Bescheid vom 24. Jänner 1995, dessen Spruch folgendermaßen lautet:

"1. Der Berufung wird keine Folge gegeben.

2. Der Antrag auf Zustimmung zum o.a. Rechtsgeschäft wird wegen entschiedener Sache gemäß §68 Abs1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG 1950) als unzulässig zurückgewiesen."

Die Grundverkehrs-Landeskommission begründete ihre Entscheidung nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens mit folgenden Ausführungen:

"Gemäß §2 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986, als auch gemäß §7 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993 bedürfen Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die die Übertragung des Eigentums an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück zum Gegenstand haben, einer Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Im gegenständlichen Fall handelt

es sich bei dem Schenkungsvertrag auf den Todesfall um ein Rechtsgeschäft unter Lebenden, bei welchem land- und forstwirtschaftliche Grundstücke übertragen werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit des in Rede stehenden Rechtsgeschäftes ist im Grunde der vorzitierten Gesetzesstelle einerseits, in Folge der Eigenschaft der Grundstücke als land- und forstwirtschaftliche andererseits ein Rechtserwerb unter Lebenden und deshalb als zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft, unbestritten.

Die Anwendung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1993 ist in diesem Fall nicht günstiger, da es sich bei dem in Rede stehenden Rechtsgeschäft, sowohl nach dem Grundverkehrsgesetz 1986 als auch nach dem Grundverkehrsgesetz 1993 um ein zustimmungsbedürftiges handelt.

Gemäß §68 Abs1 AVG 1950 sind Anbringen von Beteiligten, die außer den Fällen der §§69 u. 71 die Abänderung eines der Berufung nicht oder nicht mehr unterliegenden Bescheides begehren, wenn die Behörde nicht den Anlaß zu einer Verfügung gemäß den Abs2 - 4 findet, wegen entschiedener Sache zurückzuweisen. Es kommt bei der Zurückweisung lediglich darauf an, ob die Behörde diese Zurückweisung auf ein rechtskräftig abgeschlossenes Verfahren bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage stützen durfte.

Ein Änderung der Rechtslage kann die Grundverkehrslandeskommission nicht erkennen. Der vorgelegte Vertrag vom 9.9.1987 weist nämlich hinsichtlich des Inhaltes und der Vertragspartner keine Änderung zu den ehemals zur Genehmigung vorgelegten Kaufverträgen von 1986 u. 1987 auf. Die Genehmigungsvoraussetzungen für Kaufverträge und Schenkung auf den Todesfall sind dieselben.

Vielmehr liegt der Verdacht der Umgehung gemäß §28 Abs3 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993 nahe. Hienach ist gemäß Abs1 die erforderliche Zustimmung nur zu erteilen, wenn die letztwillige Zuwendung nicht zu dem Zweck erfolgt ist, um die Zustimmungsvoraussetzungen für den Erwerb durch das Rechtsgeschäft unter Lebenden zu umgehen. Die Berufungswerber haben im Berufungsverfahren selbst keine Argumente zur Darstellung ihrer Landwirtschaftseigenschaft beigebracht; gleichzeitig aber angeführt, daß sie die schenkungsgegenständlichen Grundstücke zur Aufstockung des landwirtschaftlichen Kleinbetriebes nutzen.

Da der vorgelegte Schenkungsvertrag auf den Todesfall einerseits ein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft ist und andererseits die gleichen Vertragspartner und den gleichen Vertragsgegenstand hat, wie die ehemals zur Genehmigung vorgelegten Kaufverträge, welche bereits zweimal abgewiesen wurden, konnte der Berufung keine Folge gegeben werden und wird der Antrag wegen entschiedener Sache als unzulässig zurückgewiesen."

4. Mit der gegen den Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission gerichteten, ausschließlich von den Beschenkten erhobenen Beschwerde wird die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Unversehrtheit des Eigentums sowie die Verletzung durch Art6 (Abs1) EMRK verfassungsgesetzlich gewährleiteter Rechte geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt.

5. Die Grundverkehrs-Landeskommission hat mitgeteilt, daß die Verwaltungsakten (im Zuge eines einen anderen Bescheid betreffenden Beschwerdeverfahrens) dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegt worden seien und daß eine Gegenschrift nicht erstattet werde.

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

1. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art7 B-VG, Art2 StGG) wird durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde unter anderem dann verletzt, wenn die Behörde bei der Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat (s. etwa VfSlg. 13402/1993 mwH). Ein willkürliches Verhalten ist nicht nur bei absichtlichem Zufügen von Unrecht, sondern auch dann gegeben, wenn der Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (s. etwa VfSlg. 9726/1983, 10890/1986, 11240/1987), wobei eine denkmögliche Gesetzesanwendung Willkür indizieren kann (zB VfSlg. 8758/1980, 9902/1983).

2. Solche Vorwürfe sind der Grundverkehrs-Landeskommission im vorliegenden Fall tatsächlich zu machen:

a) Punkt 1. des Spruches des angefochtenen Bescheides ("Der Berufung wird keine Folge gegeben.") ist so zu werten, als ob die Berufungsbehörde einen mit dem erstinstanzlichen Bescheid übereinstimmenden neuen Bescheid erlassen hätte (s. zB VfSlg. 13193/1992 mit Hinweisen auf Vorjudikatur). Mit Punkt 1. des Spruches des angefochtenen

Bescheides hat demnach die Grundverkehrs-Landeskommission dem hier in Rede stehenden Schenkungsvertrag auf den Todesfall vom 9. September 1987 die grundverkehrsbehördliche Zustimmung unter Berufung auf §3 Abs1 SGVG 1986 "nicht erteilt".

In Widerspruch dazu hat sie in Punkt 2. des Spruches des angefochtenen Bescheides den Antrag der Beschwerdeführer auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu eben diesem Vertrag "wegen entschiedener Sache ... als unzulässig zurückgewiesen".

Mit dem angefochtenen Bescheid wird somit der Parteienantrag sowohl abgewiesen, also eine negative Sachentscheidung hierüber getroffen, als auch zurückgewiesen, und damit eine Sachentscheidung hierüber verweigert. Damit aber steht der Spruch des angefochtenen Bescheides in sich in einem unlösbaren Widerspruch.

b) Bereits im Zeitpunkt der Erlassung des erstinstanzlichen, mit 18. Oktober 1994 datierten Bescheides stand nicht mehr das SGVG 1986, sondern das Grundverkehrsgesetz 1993, LGBl. 152 (im folgenden: GVG 1993), in Geltung, das gemäß seinem §44 Abs1 am 1. Juni 1994 in Kraft getreten ist. Das Verfahren, das mit diesem Bescheid in erster Instanz abgeschlossen wurde, war im Zeitpunkt des Inkrafttretens des GVG 1993 noch nicht anhängig, da es erst durch den mit Eingabe vom 28. Juli 1994 gestellten Antrag der Beschwerdeführer (s. dazu oben unter I.3.a) in Gang gesetzt wurde. Es findet daher die Übergangsbestimmung des §45 Abs2 GVG 1993, wonach die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen grundverkehrsbehördlichen Verfahren nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende zu führen sind, keine Anwendung.

Die Abs3 und (soweit hier von Belang) 5 des mit "Übergangsbestimmungen" überschriebenen §45 GVG 1993 enthalten jedoch in bezug auf vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossene Rechtsgeschäfte folgende Regelungen:

"(3) Rechtsgeschäfte, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes abgeschlossen worden sind, sind nach den bisherigen Vorschriften zu behandeln, wenn der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes durch eine öffentliche Beurkundung nachgewiesen ist.

(4) ...

(5) Die bisher geltenden Vorschriften finden im Rahmen der Abs2 bis 4 nur dann weitere Anwendung, wenn das neue Grundverkehrsgesetz nicht für den Rechtserwerber günstiger ist.

...".

Über den Schenkungsvertrag auf den Todesfall wurde ein Notariatsakt errichtet, der mit 9. September 1987 datiert ist. Damit ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes iS des §45 Abs3 GVG 1993 durch eine öffentliche Beurkundung nachgewiesen.

Das neue Grundverkehrsgesetz - also das GVG 1993 - ist für den Rechtserwerber nicht (iS des §45 Abs5 erster Satz GVG 1993) günstiger: Der - im vorliegenden Fall von der Erstbehörde angewendeten - Bestimmung des §3 Abs1 SGVG 1986 ist die Bestimmung des §8 Abs1 GVG 1993 inhalts- und - von einer der Herstellung des Sinnzusammenhangs mit einer anderen Gesetzesbestimmung dienenden Einleitung und einer offensichtlich nur der Klarstellung dienenden Einfügung abgesehen - wortgleich. Schenkungen auf den Todesfall sind, wenn sie nicht unter Personen erfolgen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben iS des ABGB gehören (wie dies im vorliegenden Fall zutrifft), als unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte zu behandeln (§28 Abs4 erster Satz GVG 1993). Es findet daher ua. §8 Abs1 GVG 1993 auf sie Anwendung. Für den vorliegenden Fall folgt aus dem Zusammenhalt von §45 Abs4 und Abs5 erster Satz GVG 1993, daß auf den in Rede stehenden Schenkungsvertrag auf den Todesfall nicht das GVG 1993, sondern das SGVG 1986 anzuwenden ist.

Die Grundverkehrsbehörde erster Instanz ist, wenngleich ohne dies zu begründen, von der Anwendbarkeit des SGVG 1986 ausgegangen. Für die Grundverkehrs-Landeskommission trifft dies jedenfalls in bezug auf den Punkt 1. des Spruches des angefochtenen Bescheides zu (vgl. dazu oben unter II.2.a). Was hingegen den Punkt 2. des angefochtenen Bescheides betrifft, lassen die wenn auch nicht eindeutigen Ausführungen in der Begründung des angefochtenen Bescheides erkennen, das die Grundverkehrs-Landeskommission von der Anwendbarkeit des GVG 1993 ausgeht, auf dessen §28 Abs3 sie sich etwa im vorletzten Absatz der Begründung ihres Bescheides beruft.

Soweit die Grundverkehrs-Landeskommission den angefochtenen Bescheid nicht auf das SGVG 1986, sondern auf das GVG 1993 stützte, hat sie ein Gesetz angewendet, das sie keinesfalls anwenden durfte. Insoweit fällt ihr demnach eine geradezu denkunmögliche Gesetzesanwendung zur Last.

Ingesamt sind bereits die aufgezeigten Mängel des angefochtenen Bescheides von einer Art und Schwere, daß sie is der Ausführungen unter II.1. eine in die Verfassungssphäre reichende Mangelhaftigkeit des Bescheides bewirken.

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

Der Bescheid war darum aufzuheben, ohne daß zu prüfen war, ob die Beschwerdeführer auch in einem anderen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt wurden.

Die Grundverkehrs-Landeskommission wird bei der Erlassung eines neuen Bescheides zu berücksichtigen haben, daß der in Rede stehende Schenkungsvertrag auf den Todesfall durch Gerichtsurteil als nichtig aufgehoben wurde.

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

4. Die Kostenentscheidung gründet sich auf §88 VerfGG. In den zuerkannten Kosten ist Umsatzsteuer in der Höhe von 3.000.- S enthalten.

Schlagworte

Übergangsbestimmung, Grundverkehrsrecht, Rechtsgeschäft unter Lebenden, Bescheid Spruch

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1995:B795.1995

Dokumentnummer

JFT_10049075_95B00795_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at