

TE Vfgh Erkenntnis 1994/9/26 B394/94

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.09.1994

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
StGG Art5
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
Krnt GVG §3 Abs2 Z12
VfGG §88

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Rechtserwerbs aufgrund der Annahme der fehlenden Landwirteeigenschaft des Beschwerdeführers und aufgrund des Vorhandenseins von Interessenten mit verstärkungsbedürftigen landwirtschaftlichen Betrieben iSd §3 Abs2 Z12 Krnt GVG; keine Bedenken gegen die Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides; keine denkmögliche oder willkürliche Stützung des angefochtenen Bescheides auf das Gutachten eines Amtssachverständigen; kein Kostenzuspruch an die beteiligte Partei für einen nicht abverlangten Schriftsatz

Spruch

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Der Antrag auf Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof wird abgewiesen.

Kosten werden nicht zugesprochen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Der Beschwerdeführer erwarb mit Kaufvertrag von der beteiligten Partei die Grundstücke Nr. 1008/6 (Wald) und 1061/9 (Wald) in EZ 307 KG 75213 Stockenboi im Gesamtausmaß von 234.194 m².

Die Grundverkehrskommission beim Sitze der Bezirkshauptmannschaft Villach versagte dieser Eigentumsübertragung

die Genehmigung.

2. Die gegen diesen Bescheid (nur) vom Käufer eingebrachte Berufung wies die Grundverkehrslandeskommission beim Amt der Kärntner Landesregierung als unbegründet ab.

3. Mit der gegen diesen Bescheid gerichteten, ausschließlich vom Käufer erhobenen, auf Art144 Abs1 B-VG gestützten Beschwerde wird die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes, auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides, hilfsweise die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof begehrt.

4. Die Grundverkehrslandeskommission hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde beantragt.

Die beteiligte Partei (die Verkäuferin) - die weder im Administrativverfahren ein Rechtsmittel ergriffen hat noch den angefochtenen Bescheid bekämpft - ist in einer Äußerung unter Verzeichnung von Kosten für die Abweisung der Beschwerde eingetreten.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die Beschwerde erwogen:

A. Gemäß §9 Abs1 erster Satz des (Kärntner) Grundverkehrsgesetzes, LGBl. 70/1974 (im folgenden: (Krnt.) GVG), idF des Gesetzes LGBl. 7/1992, entscheidet über Berufungen gegen Bescheide der Grundverkehrskommissionen in oberster Instanz die beim Amt der Kärntner Landesregierung eingerichtete Grundverkehrslandeskommission. Die Entscheidungen der - als Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG organisierten - Grundverkehrslandeskommission sind endgültig und unterliegen nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungsweg (§9 Abs1 zweiter Satz (Krnt.) GVG). Der Instanzenzug ist somit ausgeschöpft. Da auch die übrigen Prozeßvoraussetzungen vorliegen, ist die Beschwerde zulässig.

B. Sie ist jedoch nicht begründet:

1. Die für den angefochtenen Bescheid inhaltlich bedeutsamen Vorschriften des (Krnt.) GVG (idF der Gesetze LGBl. 57/1983 und 7/1992) lauten:

"Genehmigungspflicht

§1. (1) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen

1. Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan für die Land- und Forstwirtschaft oder als Grünland-Erholung bestimmt sind, sofern diese

a) zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören, oder

b) land- oder forstwirtschaftlich genutzt sind, oder

c) land- oder forstwirtschaftlich genutzt waren und weiterhin land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind;

2. Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet gewidmet sind, sofern sich auf ihnen landwirtschaftliche Wohn- oder Wirtschaftsgebäude befinden;

3. nicht unter Z. 1 oder 2 fallende Grundstücke, die zusammen mit Grundstücken nach Z. 1 oder 2 Gegenstand eines Rechtsgeschäftes sind und den Voraussetzungen nach Z. 1 lita, b oder c entsprechen.

(2) Bei den in Abs1 angeführten Grundstücken bedürfen der Genehmigung:

1.

2. folgende Rechtsgeschäfte unter Lebenden:

a) Übertragung des Eigentums,

....

Versagung

§3.(1) Die Genehmigung durch die Grundverkehrskommission ist zu versagen, wenn der Rechtserwerb dem allgemeinen Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen oder wirtschaftlich leistungsfähiger bäuerlicher Betriebe widerspricht.

(2) Eine Versagung hat insbesondere zu erfolgen, wenn

1.

12. das Grundstück oder der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb zur Vergrößerung oder Verstärkung eines oder mehrerer vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftiger bäuerlicher Betriebe notwendig und hiefür, insbesondere im Hinblick auf seine Lage, überhaupt geeignet ist und die Inhaber dieser Betriebe oder der landwirtschaftliche Siedlungsfonds für namentlich bestimmte Inhaber von vergrößerungs- und verstärkungsbedürftigen Betrieben den Verkehrswert, wenn der Kaufpreis jedoch den Verkehrswert übersteigt, den Kaufpreis, jedoch höchstens den um 10 vH erhöhten Verkehrswert (im Falle der beabsichtigten Verpachtung den üblichen Pachtzins) zur Bezahlung anbieten und auch leisten können; dieser Versagungsgrund darf nur dann herangezogen werden, wenn dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch den Grunderwerb von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen bäuerlichen Betrieben besser entsprochen wird als durch die im Rechtsgeschäft vorgesehene Verwendung.

(3) Eine Information über den beabsichtigten Rechtserwerb (Abs2 Z. 12) und die Einladung an Inhaber von vergrößerungs- und verstärkungswürdigen Betrieben sowie an den Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds, entsprechende Angebote (Abs2 Z. 12) bei der Grundverkehrskommission einzubringen, hat durch die Grundverkehrskommission im Weg der Bekanntmachung in der Kärntner Landeszeitung sowie über Aufforderung der Grundverkehrskommission durch die Gemeinden im Wege des Anschlagens an der Amtstafel und durch die Landwirtschaftskammer durch Bekanntmachung in ihrem Mitteilungsblatt zu erfolgen. Weiters ist der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds zu verständigen. Entsprechende Angebote sind binnen einem Monat nach Aufnahme der Einladung in die Kärntner Landeszeitung zu stellen. Werden Angebote eingebracht, so haben diese Interessenten im weiteren Verfahren die Stellung eines Beteiligten im Sinne des §8 AVG 1950. Die Grundverkehrskommission ist verpflichtet, einem Interessenten diejenigen Mitteilungen zu machen, die zur Stellung des Angebotes erforderlich sind."

2. Die belangte Behörde hat, indem sie die Berufung des Käufers (also des Beschwerdeführers) abwies, einen mit dem erstinstanzlichen Bescheid übereinstimmenden neuen Bescheid erlassen (s. zB VfSlg. 5970/1969, 6016/1969, 8084/1977), mit dem sie der beabsichtigten Übertragung des Eigentums die Genehmigung versagte. Dies geschah im wesentlichen mit der Begründung, daß der Käufer kein Landwirt sei und daß im Rahmen des gemäß §3 Abs3 (Krnt.) GVG durchgeführten Verfahrens die Miteigentümer eines verstärkungsbedürftigen bäuerlichen Betriebes (Interessenten) rechtzeitig das Anbot gestellt hätten, die zur Verstärkung ihres Betriebes notwendigen und hiefür geeigneten Kaufgrundstücke zu einem den Verkehrswert um höchsten 10 vH übersteigenden Kaufpreis zu erwerben und daß sie diesen Kaufpreis auch leisten können.

3.a) Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 9186/1981, 9727/1983, 10516/1985) durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nur verletzt werden, wenn dieser auf einer mit dem Gleichheitsgebot in Widerspruch stehenden gesetzlichen Regelung beruht, wenn die Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides Willkür geübt hat.

b) Der Verfassungsgerichtshof hat in mehreren Erkenntnissen (s. zB VfSlg. 7775/1976, 8177/1977, 9004/1981, 9128/1981, 9131/1981, 10449/1985, 10457/1985, 10687/1985, 11637/1988, 12030/1989) dargetan, daß - unter anderem - gegen die mit §3 Abs2 Z12 (Krnt.) GVG weitgehend übereinstimmende Vorschrift des §8 Abs2 lit a des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1973, LGBl. 6800, idF LGBl. 6800-1, keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen. Gegen die dem angefochtenen Bescheid inhaltlich zugrunde liegende Vorschrift des §3 Abs2 Z12 (Krnt.) GVG sind auch aus der Sicht des Beschwerdefalles keine verfassungsrechtlichen Bedenken entstanden.

c) Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der den angefochtenen Bescheid inhaltlich tragenden Rechtsvorschrift und da es keinen Anhaltspunkt dafür gibt, daß ihr die belangte Behörde fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat - was auch in der Beschwerde nicht behauptet wird -, könnte der

Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde bei der Bescheiderlassung Willkür geübt hätte (s. etwa VfSlg. 8428/1978, 9127/1981). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 9600/1983, 10047/1984, 10846/1986, 10919/1986, 12038/1989) fällt der Behörde Willkür ua. auch dann zur Last, wenn sie in einem wesentlichen Punkt jegliches Ermittlungsverfahren unterlassen hat, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens (s. etwa VfSlg. 8808/1980, 10942/1986, 11172/1986); aber etwa auch dann, wenn der angefochtene Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (s. zB VfSlg. 9726/1983, 10890/1986, 10942/1986). Insbesondere vermag eine denkunmögliche Anwendung des Gesetzes Willkür zu indizieren (s. etwa VfSlg. 5396/1966, 9792/1983, 11754/1988). Eine denkunmögliche Gesetzesanwendung könnte jedoch nur dann vorliegen, wenn die Fehlerhaftigkeit mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe gestellt werden müßte (vgl. etwa VfSlg. 7162/1976, 9902/1983, 10079/1984).

d)aa) Der Beschwerdeführer macht der belangten Behörde ein willkürliches Vorgehen zum Vorwurf: Die belangte Behörde sei einerseits kritiklos dem von ihr eingeholten Gutachten eines Amtssachverständigen gefolgt, der das Ausmaß des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes des Beschwerdeführers unrichtig ermittelt habe (lediglich 44 ha, davon ca. 20 ha landwirtschaftlich genutzt, anstelle von richtig 85 ha), andererseits habe sie nicht geprüft, ob es sich bei dem Betrieb der Interessenten tatsächlich um einen land- und forstwirtschaftlichen (Vollerwerbs-) Betrieb handelt. Sie habe daher in diesen wesentlichen Punkten jegliches Ermittlungsverfahren unterlassen. Infolgedessen habe sie verkannt, daß der Beschwerdeführer bäuerlicher Herkunft, Inhaber eines bäuerlichen forstwirtschaftlichen Betriebes und als "Aufstockungswerber" iS des §3 Abs2 Z12 (Krnt.) GVG anzusehen sei, der Betrieb der Interessenten aber nicht als (bäuerlicher) Vollerwerbsbetrieb angesehen werden könne.

bb) Der Vorwurf einer Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes besteht nicht zu Recht.

Die belangte Behörde ergänzte das von der Erstbehörde durchgeführte Ermittlungsverfahren durch Einholung eines Gutachtens eines landwirtschaftlichen Amtssachverständigen, um unter Heranziehung dieses Gutachtens die Frage beurteilen zu können, ob einerseits der Beschwerdeführer und andererseits die Interessenten Inhaber eines bäuerlichen Betriebes und damit als Landwirte anzusehen sind. Die vom Beschwerdeführer gegen das Gutachten vorgetragene Kritik rechtfertigt nicht den Vorwurf, die belangte Behörde habe in einem wesentlichen Punkt jegliches Ermittlungsverfahren unterlassen.

4. Ein die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagender Bescheid greift iS der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (s. etwa VfSlg. 6735/1972, 7539/1975, jeweils mit Hinweisen auf Vorjudikatur) in das Eigentum (auch) des Erwerbers ein.

Der somit durch den angefochtenen Bescheid bewirkte Eingriff in das Eigentumsrecht des Beschwerdeführers wäre jedoch nur dann verfassungswidrig (s. zB VfSlg. 10356/1985, 10487/1985), wenn dieser Bescheid auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte oder wenn er gesetzlos wäre, wobei die denkunmögliche Anwendung eines Gesetzes der Gesetzlosigkeit gleichzuhalten ist.

Daß der angefochtene Bescheid weder gesetzlos noch auf Grund eines verfassungswidrigen Gesetzes ergangen ist, ergibt sich bereits aus den Ausführungen unter II. B. 3.b).

Die belangte Behörde hat bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides aber auch nicht das Gesetz in denkunmöglicher Weise angewendet.

Sie ging, dem von ihr eingeholten Gutachten eines landwirtschaftlichen Amtssachverständigen folgend davon aus, daß der Beschwerdeführer - Inhaber eines Raumausstattungsbetriebes, Eigentümer eines Appartementhauses und von Tennisplätzen - nach eigenen Angaben Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Grundflächen im Gesamtausmaß von 85,76 ha sei, wobei er die landwirtschaftlichen Nutzflächen zum überwiegenden Teil verpachtet habe und selbst nur einige Schafe und Pferde halte. Im Hinblick darauf, daß die Land- und Forstwirtschaft für den Beschwerdeführer nur eine sehr untergeordnete Rolle spiele und aus dem Fehlen eines den Mittelpunkt der Lebensinteressen der Familie bildenden bäuerlichen Hofes zog die belangte Behörde den Schluß, daß der Beschwerdeführer ungeachtet der forstwirtschaftlichen Nutzung der in seinem Eigentum stehenden Waldflächen nicht Inhaber eines bäuerlichen Betriebes und somit nicht Landwirt sei.

Diese Auffassung der belangten Behörde ist zumindest vertretbar (vgl. in diesem Zusammenhang etwa VfGH 23.3.1993, B635/92).

In bezug auf den Betrieb der beiden im Verfahren aufgetretenen Interessenten ging die belangte Behörde, auf die von der Behörde erster Instanz eingeholten Sachverständigengutachten und auf das von ihr selbst eingeholte Gutachten eines landwirtschaftlichen Amtssachverständigen gestützt, davon aus, daß dieser Betrieb mit einer Fläche von ca. 7,5 ha, davon 5,5 ha landwirtschaftlich genutzt, ca. 2 ha Wald, (zuzüglich Pachtgrund mit einem Flächenausmaß von 7 ha) als verstärkungsbedürftiger bäuerlicher Betrieb - wenngleich nicht als Vollerwerbsbetrieb - anzusehen sei, daß die in etwa 8 km Entfernung von diesem Betrieb gelegenen Kaufgrundstücke zur Verstärkung dieses Betriebes geeignet und somit sämtliche der in §3 Abs2 Z12 (Krnt.) GVG umschriebenen Voraussetzungen erfüllt seien. Es ist nicht ersichtlich, daß der belangten Behörde dabei ein in die Verfassungssphäre reichender Fehler unterlaufen wäre.

Insgesamt konnte die belangte Behörde in denkmöglicher Weise davon ausgehen, daß der in §3 Abs2 Z12 (Krnt.) GVG umschriebene Grund für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung vorliegt.

Der Beschwerdeführer ist somit durch den angefochtenen Bescheid nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden.

5. Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (s. etwa VfSlg. 12597/1991 mit Hinweisen auf Vorjudikatur) nur gegen jene historischen 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 (zB VfSlg. 9682/1983, 10896/1986, 10902/1986).

Durfte die belangte Behörde - wie aufgezeigt (s. oben unter II. B. 4.) - in denkmöglicher Weise davon ausgehen, daß der Beschwerdeführer kein Landwirt sei und auch durch den Erwerb der Kaufgrundstücke kein solcher werden würde, so kann nicht davon die Rede sein, daß sie durch die Versagung der Genehmigung gegen Art6 StGG verstoßen hat; denn die Versagung der Genehmigung erfolgte unter diesen Umständen (anders als in dem dem Erkenntnis VfSlg. 9004/1981 zugrunde liegenden, nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz 1973 zu beurteilenden Fall) in verfassungskonformer Anwendung des §3 Abs2 Z12 (Krnt.) GVG aus grundverkehrsrechtlichen Erwägungen. Es liegt demnach auch eine Verletzung des durch Art6 StGG gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes nicht vor.

6. Die geltend gemachten Verletzungen verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte haben somit nicht stattgefunden.

7. Das Verfahren hat nicht ergeben, daß der Beschwerdeführer in einem von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden ist.

Ob das Gesetz richtig angewendet wurde, hat der Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn, wie hier, die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes gemäß Art133 Z4 B-VG nicht zulässig ist (zB VfSlg. 10565/1985, 10659/1985, 11754/1987).

8. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (s. dazu oben unter II. B. 3.b) ist es auch ausgeschlossen, daß der Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden ist.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

9. Der Antrag, die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten, war ebenfalls abzuweisen, weil der angefochtene Bescheid von einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG (s. §9 (Krnt.) GVG idF des Artl Z7 des Gesetzes LGBl. 7/1992) erlassen wurde und die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes nicht durch Gesetz ausdrücklich für zulässig erklärt ist.

10. Dem Antrag der beteiligten Partei (der Verkäuferin) dem Beschwerdeführer den Ersatz der Kosten für die von ihr erstattete Äußerung im verzeichneten Ausmaß aufzuerlegen, war allein schon deshalb nicht stattzugeben, weil es sich bei dem von ihr eingebrachten Schriftsatz, mit dem sie von der ihr eingeräumten Möglichkeit der Erstattung einer Äußerung Gebrauch gemacht hatte, nicht um einen abverlangten Schriftsatz handelt (§88 VerfGG; vgl. etwa VfSlg. 10928/1986).

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

Schlagworte

VfGH / Kosten, VfGH / Beteiligter, Sachverständige, Grundverkehrsrecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1994:B394.1994

Dokumentnummer

JFT_10059074_94B00394_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at