jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vfgh Erkenntnis 1994/6/14 B1708/93

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.06.1994

**Index**

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

**Norm**

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art83 Abs2
StGG Art5
Tir GVG 1983 §2 Abs1
Tir GVG 1983 §3 Abs1

**Leitsatz**

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Feststellung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht eines "Pacht- und Optionsvertrages"; keine denkunmögliche Bewertung dieses Vertrages als genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft im Sinne des Grundverkehrsrechtes

**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.

**Begründung**

Entscheidungsgründe:

I. 1.1. Am 29. Juni 1988 schloß der Beschwerdeführer mit P S einen "Pacht- und Optionsvertrag" mit folgendem Inhalt ab:

"Pacht- und Optionsvertrag

...

I.

Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse

...

II.

Verpachtung

Nachdem derzeit nicht feststeht, wann seitens der Grundverkehrsbehörde die Zustimmung zum Erwerb weiterer landwirtschaftlich genutzter Grundstücke durch Herrn A S erteilt wird, verpachtet Herr P S als Alleineigentümer der Liegenschaft in EZl. 148 I KG Sölden vorerst aus dieser die Gp. 4985 an Herrn A S, der dieses Grundstück in Pacht übernimmt.

III.

Beginn und Dauer

Das Pachtverhältnis beginnt mit dem Tage der beiderseitigen Unterfertigung dieses Vertrages und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der Verpächter verzichtet jedoch auf die Dauer von neunundneunzig (99) Jahren im Falle der Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages auf eine Aufkündigung dieses Pachtverhältnisses.

IV.

Pachtzins und Abstattung

Der Pachtzins für die 99-jährige Pachtzeit beträgt insgesamt S 1,671.150,-- (in Worten: Schilling eine Million sechshundertsiebzigeintausendeinhundertfünfzig). Dieser Pachtzins ist binnen 14 Tagen nach rechtskräftiger grundbücherlicher Einverleibung des Pachtrechtes, Unterfertigung einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung durch den Verpächter und Freistellung der vertragsgegenständlichen Grundparzelle von hypothekarischen Lasten an den Verpächter zu bezahlen.

V.

Option

Der Verpächter räumt dem Pächter das Recht ein, das Pachtobjekt jederzeit, wenn für den Pächter die Zustimmung seitens der Grundverkehrsbehörde zu erreichen ist, im Kaufwege in das Eigentum zu übernehmen. In diesem Fall hat der bereits bezahlte Pachtzins für die 99 Jahre als Kaufpreis für das Pachtobjekt zu gelten, sodaß also im Falle einer kaufsweisen Übernahme der vertragsgegenständlichen Grundparzelle durch den Pächter an den Verpächter kein weiterer Kaufpreis zu bezahlen ist.

Für den Fall der Ausübung des Optionsrechtes verkauft und übergibt der Verpächter bereits jetzt das Pachtgrundstück an den Pächter, der es für diesen Fall kauft und in sein Eigentum übernimmt.

Zur Ausübung des Optionsrechtes genügt eine einseitige, nicht empfangsbedürftige Erklärung seitens des Pächters. Die Einbringung eines Grundbuchsantrages um Einverleibung des Eigentumsrechtes an der vertragsgegenständlichen Grundparzelle für den Pächter hat als Ausübung des Optionsrechtes zu gelten. Eine vorherige Verständigung des Verpächters ist nicht erforderlich.

Der Pächter ist auch berechtigt, sein Optionsrecht zu den gleichen Bedingungen ohne Zustimmung des Verpächters an einen Dritten abzutreten und verpflichtet sich der Verpächter für diesen Fall, über Aufforderung ohne Verzug mit diesem Dritten einen Kaufvertrag zu den gleichen Bedingungen abzuschließen und alle hiefür erforderlichen Unterschriften ohne Verzug zu leisten.

VI.

Besitz- und Genußübergang

Besitz und Genuß hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Grundstückes gehen mit dem Tag der beiderseitigen Unterfertigung dieses Vertrages auf den Pächter über, der von diesem Zeitpunkt an auch Gefahr und Zufall hinsichtlich des Vertragsgrundstückes zu tragen und die hiervon zu entrichtenden Steuern, Umlagen und öffentlichen Abgaben zur Zahlung zu übernehmen hat.

VII.

Gewährleistung

Übergabe und Übernahme des vertragsgegenständlichen Grundstückes erfolgen in den bestehenden Rechten und Grenzen, ohne Haftung des Verpächters für einen bestimmten Kulturzustand oder sonst eine bestimmte Eigenschaft des Vertragsgrundstückes, doch leistet dieser im Falle einer kaufsweisen Übernahme der vertragsgegenständlichen

Grundparzelle dafür Gewähr, daß außer der unter C-OZl. 96 einverleibten Dienstbarkeit keine weiteren bücherlichen oder außerbücherlichen Lasten auf dem Vertragsgrundstück haften, sondern dieses im übrigen lastenfrei auf den Pächter oder optionsberechtigten Dritten übergeht.

Realrechte an fremden Grundstücken gehen im Falle einer kaufsweisen Übernahme des Vertragsgrundstückes nicht auf den Käufer über, sondern verbleiben weiterhin bei der Stammsitzliegenschaft.

VIII.

Kosten, Gebühren und Steuern,

Vollmacht

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren sowie eine zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer hat der Pächter alleine zu bezahlen, der auch Herrn Dr. Richard Larcher, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Schmerlingstraße 2, mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages beauftragt und ihm Zustellvollmacht für alle in dieser Vertragssache ergehenden Beschlüsse und Bescheide, insbesonders Steuerbescheide, erteilt.

IX.

Vorkaufsrecht

Zur grundbücherlichen Absicherung des Optionsrechtes räumt der Verpächter dem Pächter hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Gp. 4985 in EZl. 148 I KG Sölden das Vorkaufsrecht ein, welche Rechtseinräumung der Pächter hiermit ausdrücklich annimmt.

X.

Aufsandungserklärung

..."

1.2. Über Antrag vom 5. Juli 1988 stellte die Grundverkehrsbehörde Sölden mit Bescheid vom 20. Oktober 1988 unter Berufung auf §3 Abs1 litd des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, Anlage zur Kundmachung der Landesregierung vom 18. Oktober 1983 über die Wiederverlautbarung des Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBl. für Tirol 69/1983, idF der Kundmachungen LGBl. für Tirol 44/1984 und 45/1988 (im folgenden: GVG 1983), fest, daß der Rechtserwerb auf Grundlage des genannten Pacht- und Optionsvertrages der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht bedürfe.

2. Gegen diesen Bescheid erhob der Landesgrundverkehrsreferent fristgerecht mit der Begründung Berufung, unter Würdigung aller Umstände, insbesondere des Inhaltes des Vertrages, handle es sich um ein Umgehungsgeschäft; in Wirklichkeit werde dem Pächter die Stellung eines Eigentümers eingeräumt. Es wurde die ersatzlose Behebung des bekämpften Bescheides bzw. die Feststellung begehrt, daß der Rechtserwerb auf Grund des Vertrages der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht unterliege.

3. Mit Bescheid vom 5. Juli 1993 gab die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung dieser Berufung Folge und stellte fest, daß der Rechtserwerb gemäß §1 Abs1 Z1 iVm. §3 Abs1 GVG 1983, nunmehr idF des Landesgesetzes LGBl. für Tirol 74/1991, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfe.

Begründet wurde diese Entscheidung damit, daß im Zeitpunkt des Rechtserwerbes gemäß §3 Abs1 litd GVG 1983 eine Bewilligungspflicht für die Pacht des unbestrittenerweise land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes nicht bestanden habe, da es das Ausmaß von zwei Hektar nicht übersteige und sich auch keine landwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäude darauf befänden. Angesichts des Vertragsinhaltes jedoch - Bestanddauer von 99 Jahren, Vorauszahlung des gesamten Bestandzinses in Höhe von S 1.651.150,--, der exakt dem Kaufpreis des grundverkehrsbehördlich nicht genehmigten Kaufvertrages entspreche (vgl. dazu das abweisliche Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 29.9.1992, B498/92) - könne kein ernstlicher Zweifel daran bestehen, daß es sich hier in Wirklichkeit nicht um einen Bestandvertrag, sondern um einen Eigentumserwerb bzw. die Einräumung eines Fruchtnießungsrechtes handle, der bzw. die im Sinne des §3 Abs1 lita bzw. b GVG 1983 einem Genehmigungsvorbehalt der Grundverkehrsbehörde unterliege.

4. Gegen diesen Berufungsbescheid wendet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf

Unversehrtheit des Eigentums, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz sowie auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides begehrt wird.

5. Die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung als belangte Behörde dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie den bekämpften Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde begehrt.

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

1.1. Den Bestimmungen des GVG 1983 unterliegen gemäß dessen §1 Abs1 Z1 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke; für die Beurteilung, ob ein Grundstück ein land- oder ein forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist nicht seine Bezeichnung im Grundsteuer- oder Grenzkataster, sondern seine Beschaffenheit oder seine bisherige Verwendung maßgebend. Gemäß §2 Abs1 GVG 1983 hat im Zweifel die Grundverkehrsbehörde zu entscheiden, ob ein Grundstück, das Gegenstand eines Rechtserwerbes im Sinne des §3 Abs1 ist, den Bestimmungen des GVG 1983 unterliegt. Gemäß §3 Abs1 lita leg.cit. bedarf jeder originäre oder derivative Eigentumserwerb, gemäß litb dieser Bestimmung die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde; eine Ausnahme im Sinne des Abs2 dieser Bestimmung liegt hier unbestrittenermaßen nicht vor.

1.2. Gegen diese, dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Regelungen trägt die Beschwerde keine verfassungsrechtlichen Bedenken vor. Solche sind beim Verfassungsgerichtshof auch aus Anlaß dieses Beschwerdeverfahrens nicht entstanden (vgl. zur verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit des §3 Abs1 lita GVG 1983 VfSlg. 10927/1986, 13032/1992, VfGH 28.9.1993, B517/93; zur verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der litb dieser Bestimmung VfSlg. 12823/1991).

Im Hinblick darauf ist der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid nicht durch Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

2.1. Die behauptete Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums durch eine denkunmögliche Gesetzesanwendung erblickt die Beschwerde darin, daß der Unterschied zwischen der Rechtsposition eines Eigentümers und eines Pächters völlig ignoriert worden sei. Der Beschwerdeführer habe wegen der Unsicherheit, ob einem Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Zustimmung erteilt würde, gerade nicht einen Kauf-, sondern einen Pachtvertrag abschließen wollen. Dem Beschwerdeführer komme auf Grund des Pacht- und Optionsvertrages eine viel schwächere Rechtsposition als einem Eigentümer zu, weil das Bestandverhältnis trotz Kündigungsverzichtes auf 99 Jahre bei Vorliegen wichtiger Gründe gemäß §1118 ABGB aufgelöst werden könne; er wäre im Falle der vorzeitigen außerordentlichen Kündigung, aber auch im Falle einer ordentlichen Kündigung gemäß §1109 ABGB zur Zurückstellung des Bestandgegenstandes verpflichtet. Im Falle einer Zwangsversteigerung drohe ihm gemäß §1121 ABGB der Verlust seines Bestandrechtes. Im Falle der Konkurseröffnung über das Vermögen des Verpächters erlösche gemäß §26 Abs3 KO das Optionsrecht und es könnte der Masseverwalter die Kündigung des Pachtverhältnisses erklären. Dem Beschwerdeführer sei es auch nicht möglich, pfandrechtliche Sicherstellungen ob der Liegenschaft zu begründen.

2.2.1. Die bescheidmäßig getroffene Feststellung, daß der Rechtserwerb der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde bedürfe, entfaltet Rechtswirkungen für die grundverkehrsbehördliche Behandlung all jener privatrechtlichen Vorgänge, die vom angefochtenen Bescheid erfaßt sind (vgl. VfSlg. 6349/1970, 8675/1979, 12770/1991, 13032/1992). Der angefochtene Bescheid greift somit in das Eigentumsrecht des Beschwerdeführers ein.

2.2.2. Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides würde dieser das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nur verletzen, wenn die Behörde das Gesetz in denkunmöglicher Weise angewendet 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 (zB VfSlg. 10370/1985, 11470/1987).

2.2.3. Die entscheidungswesentliche Frage dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens ist, ob die belangte Behörde den "Pacht- und Optionsvertrag" als solchen zu akzeptieren hatte oder ob sie über dessen Formulierungen hinwegsehend auf die tatsächlichen Verhältnisse abstellen und deshalb zum Ergebnis gelangen durfte, der Vertrag unterliege den Bestimmungen des GVG 1983.

Nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes kann dem Standpunkt der belangten Behörde aus

verfassungsrechtlicher Sicht nicht entgegengetreten werden. Er verweist hiezu auf seine Erkenntnisse VfSlg. 10946/1986 und 13032/1992, denen Sachverhalte zugrundelagen, die dem vorliegenden ähnlich sind. Unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung hat die belangte Behörde in verfassungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise in Würdigung des gesamten Vertragsinhaltes, insbesondere im Hinblick auf die atypisch lange Bestanddauer von 99 Jahren und auf den weiteren Umstand, daß der gesamte Bestandzins in Höhe von S 1.671.150,-- vorauszuzahlen ist, wobei dieser Betrag dem Kaufpreis des - grundverkehrsbehördlich inzwischen rechtskräftig nicht genehmigten - Kaufvertrages entspricht, den Schluß gezogen, es handle sich in Wahrheit nicht um einen Bestandvertrag, sondern um einen Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 lita bzw. b GVG 1983. Bei einer Gesamtwürdigung all dieser besonderen Umstände kann der belangten Behörde eine denkunmögliche Anwendung der Rechtsvorschriften des GVG 1983 also nicht zum Vorwurf gemacht werden, wenn sie dem Vertrag einen dem Beschwerdeführer tatsächlich die Stellung eines Eigentümers im Sinne des §3 Abs1 lita GVG 1983 bzw. die eines Fruchtnießers gemäß litb dieser Bestimmung vermittelnden Charakter beimaß.

Der Beschwerdeführer wurde deshalb durch den angefochtenen Bescheid nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt.

3.1. Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz begründet die Beschwerde zunächst gleichermaßen wie jene des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums mit Ausführungen zur unterschiedlichen rechtlichen Stellung von Pächter und Eigentümer. Ferner ergebe sich "eine weitere massive Verletzung der Rechtslage ... daraus", daß sich die belangte Behörde "offensichtlich selbst nicht entschließen" könne, das Rechtsgeschäft entweder der lita oder der litb des §3 Abs1 GVG 1983 zu subsumieren.

3.2. Im Hinblick auf die Unbedenklichkeit der dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (vgl. dazu oben II.1.2.) käme eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur in Frage, wenn die Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hätte (zB VfSlg. 10413/1985, 11682/1988).

3.3. Beides kann der belangten Behörde nicht zum Vorwurf gemacht werden.

Daß die belangte Behörde Willkür geübt hätte, behauptet auch die Beschwerde nicht; daß dieses der Fall gewesen wäre, hat das verfassungsgerichtliche Beschwerdeverfahren nicht ergeben.

Die belangte Behörde hat den angewendeten Rechtsvorschriften aber auch nicht fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt bzw., wie die Beschwerde formuliert, die Rechtslage "massiv" verkannt. Vielmehr kann ihr, wie unter II.2.2.3. dargetan, nicht entgegengetreten werden, wenn sie den vorgelegten Vertrag anders würdigt als der Beschwerdeführer und infolge dessen zum Ergebnis gelangte, der durch den Vertrag bewirkte Rechtserwerb unterliege dem GVG 1983. Der angefochtene Bescheid begründet im einzelnen und nachvollziehbar, warum ein genehmigungspflichtiger Rechtsvorgang vorliegt, und unterstellt insoweit dem Gesetz ersichtlicherweise keinen gleichheitswidrigen Inhalt.

Der Beschwerdeführer wurde deshalb durch den angefochtenen Bescheid nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

4.1. Die Behauptung, der angefochtene Bescheid verletze den Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter begründet die Beschwerde wie folgt:

"Bei der Beurteilung der dem Beschwerdeführer mit dem verfahrensgegenständlichen Pacht- und Optionsvertrag eingeräumten Rechtsstellung nimmt die belangte Behörde eine Kompetenz für sich in Anspruch, welche nach ständiger Judikatur sowohl des Verfassungsgerichtshofes, als auch des Obersten Gerichtshofes einzig und allein den ordentlichen Gerichten zukommt. Durch diese Zuständigkeitsüberschreitung, mit welcher eine rechtliche Fehlqualifikation des zwischen Herrn ... und dem Beschwerdeführer abgeschlossenen Pacht- und Optionsvertrages einhergeht, verletzt die belangte Behörde den Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter.

Hilfsweise erblickt der Beschwerdeführer darin eine Verletzung in diesem Grundrecht, daß die belangte Behörde erkennt, daß im gegenständlichen Fall dem Beschwerdeführer durch einen nur als 'Pacht- und Optionsvertrag'

bezeichneten Kaufvertrag wirtschaftliches Eigentum verschafft werden soll, weshalb der Rechtserwerb des Beschwerdeführers der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe. Bei ihrer Argumentation geht die belangte Behörde davon aus, daß ein nichtiges Umgehungsgeschäft vorliegt, wie dies auch der Landesgrundverkehrsreferent in seiner Berufung ausführte. Demzufolge käme jedoch weder der Grundverkehrsbehörde Sölden als 1. Instanz, noch der belangten Behörde als 2. Instanz eine Zuständigkeit zur Entscheidung zu bzw. hätte die belangte Behörde jedenfalls den erstinstanzlichen Bescheid wegen Unzuständigkeit aufzuheben und den Antrag des Beschwerdeführers zurückzuweisen gehabt. Tatsächlich jedoch stellt sie - in Ausübung einer ihr nicht zukommenden Zuständigkeit - fest, daß gegenständliches 'Umgehungsgeschäft' der grundverkehrsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegt."

4.2. Auch dieses Beschwerdevorbringen ist nicht berechtigt. Es kann nicht ernstlich bestritten werden, daß die belangte Behörde - da ein Zweifelsfall vorliegt - gemäß §2 Abs1 GVG 1983 zuständig ist, darüber zu entscheiden, ob das Grundstück den Bestimmungen des GVG 1983 unterliegt.

In Wirklichkeit bezweifelt die Beschwerde diesbezüglich auch gar nicht die Zuständigkeit der belangten Behörde, vielmehr kritisiert sie die inhaltliche Richtigkeit ihrer Entscheidung; solches berührt aber das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter nicht (vgl. VfSlg. 11102/1986, 12554/1990, 12770/1991).

5.1. Die behauptete Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte hat somit insgesamt nicht stattgefunden.

5.2. Das Beschwerdeverfahren hat auch nicht ergeben, daß der Beschwerdeführer in einem von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden wäre.

6. Die Beschwerde war deshalb insgesamt als unbegründet abzuweisen.

III. Diese Entscheidung konnte

gemäß §19 Abs4, erster Satz, und Z2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Grundverkehrsrecht Kompetenz, Behördenzuständigkeit

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1994:B1708.1993

**Dokumentnummer**

JFT_10059386_93B01708_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at