

TE Vfgh Erkenntnis 1993/9/27 B1019/92

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.09.1993

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
StGG Art5
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
Oö GVG 1975 §1 Abs3
Oö GVG 1975 §4 Abs1

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs durch eine Bank wegen Widerspruchs zum öffentlichen Interesse an der Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes auch angesichts einer in die Wege geleiteten Umwidmung des Grundstücks von Bauland in Grünland

Spruch

Die beschwerdeführende Partei ist 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 Bank für Oberösterreich und Salzburg (im folgenden: beschwerdeführende Partei) erwarb mit Kaufvertrag aus einer Verlassenschaft, über deren Vermögen der Konkurs eröffnet worden war, die Grundstücke Nr. 383, landwirtschaftlich genutzt, und Nr. 1242 "sonstige" (Weg), in EZ 193, Grundbuch 42109 Edt, Bezirksgericht Gmunden, im Gesamtausmaß von 2624 m² zum Preis von 400.000 S.

Die Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden versagte der Übertragung des Eigentums die Genehmigung.

2. Der gegen diesen Bescheid (allein) von der beschwerdeführenden Partei eingebrachten Berufung gab die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung nicht Folge.

3. Gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrskommission richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG

gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, mit der insbesondere die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes und auf "Privatautonomie" sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

4. Die Landesgrundverkehrskommission als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde beantragt.

5. Die beschwerdeführende Partei hat auf die Gegenschrift repliziert.

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

1. Die im vorliegenden Fall in erster Linie bedeutsamen Vorschriften des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975 - Oö. GVG 1975, LGBL. 53, haben folgenden Wortlaut:

"Geltungsbereich

§1.(1) Die Übertragung des Eigentums und die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes an einem ganz oder teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmeten Grundstück durch Rechtsgeschäft unter Lebenden bedarf der Genehmigung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes. ...

...

(3) Ob ein Grundstück ganz oder teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet ist, wird nicht nach seiner Bezeichnung im Grundkataster, sondern nach seiner Beschaffenheit und nach der Art seiner tatsächlichen Verwendung beurteilt.

...

Voraussetzung für die Genehmigung

§4.(1) Rechtsgeschäfte müssen den öffentlichen Interessen an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprechen.

(2) Rechtsgeschäfte über Grundstücke, die das Ausmaß eines Bauerngutes überschreiten, müssen Gewähr für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung bieten. Bauerngut in diesem Sinn ist ein einheitlicher land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, dessen Durchschnittsertrag zur angemessenen Erhaltung einer bäuerlichen Familie ausreicht. Die Angemessenheit der Erhaltung einer bäuerlichen Familie ist nach den örtlichen Verhältnissen zu beurteilen.

(3) Rechtsgeschäfte, von denen anzunehmen ist, daß sie für gewerbliche, industrielle oder bergbauliche Zwecke oder für Zwecke der Baulandbeschaffung abgeschlossen wurden, dürfen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund und Boden als notwendig entziehen und die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht erheblich erschweren oder unmöglich machen.

(4) Rechtsgeschäfte, die den Voraussetzungen gemäß Abs1, 2 oder 3 nicht entsprechen, dürfen nicht genehmigt werden.

...

§6. Die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes (§4) sind insbesondere nicht gegeben, wenn zu besorgen ist, daß

...

f) die Gegenleistung den wahren Wert erheblich übersteigt;

..."

2.a) Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 7380/1974, 8233/1978, 9021/1981, 9887/1983, 9979/1984) ist das Grundrecht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz auch inländischen juristischen Personen gewährleistet, sofern der Schutz vor Verletzungen des Gleichheitsgrundsatzes solche Merkmale betrifft, die auch für juristische Personen in Betracht kommen können, wie dies hier zutrifft.

Bei der - auch von der beschwerdeführenden Partei nicht in Zweifel gezogenen - verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der gesetzlichen Grundlagen des angefochtenen Bescheides (vgl. zum Oö. GVG 1975 etwa VfSlg. 8309/1979 mit Hinweisen auf Vorjudikatur;

s. insbesondere zu §4 Abs1 Oö. GVG 1975 zB VfSlg. 9313/1982, 9454/1982, 9765/1983, 10566/1985 mwH, 10644/1985, 10744/1986, 10921/1986, 11614/1988) und da es keinen Anhaltspunkt dafür gibt, daß die belangte Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat - was auch in der Beschwerde nicht behauptet wird -, könnte die beschwerdeführende Partei im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde Willkür geübt hätte.

Ein willkürliches Verhalten ist der Behörde ua. vorzuwerfen, wenn sie die beschwerdeführende Partei aus unsachlichen Gründen benachteiligt hat (vgl. VfSlg. 8783/1980, 9206/1981, 9726/1983, 10824/1986, 11404/1987), aber etwa auch dann, wenn sie in einem wesentlichen Punkt jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat (s. etwa VfSlg. 9311/1982, 10846/1986, 10919/1986).

b) Die belangte Behörde, die das von der Behörde erster Instanz durchgeführte Ermittlungsverfahren durch Einholung eines Berichtes der Bezirksbauernkammer Gmunden und einer Äußerung des Gemeindeamtes der Gemeinde St. Konrad ergänzt hatte, ging bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides davon aus, daß es sich bei dem Kaufgegenstand (abgesehen von dem - hier zu vernachlässigenden - Weggrundstück) um eine "etwas feuchte Wiese" handelt, die in unmittelbarer Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes gelegen ist, von dem aus sie seit sechs Jahren bewirtschaftet wurde. Dieses Grundstück liegt, den Sachverhaltsfeststellungen der belangten Behörde zufolge, in einem Gebiet, das nach dem geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Konrad als Bauland gewidmet ist. Die belangte Behörde ging bei ihrer Entscheidung des weiteren davon aus, daß der Gemeinderat der Gemeinde St. Konrad mit Beschluß vom 28. Mai 1991 die Umwidmung bestimmter Grundflächen - darunter auch des in Rede stehenden Kaufgrundstückes - von Bauland in Grünland "erwogen" und gleichzeitig im Zusammenhang mit der beabsichtigen Änderung des Flächenwidmungsplanes für das davon betroffene Gebiet eine Bausperre (gemäß §58 der Oö. Bauordnung, LGBl. Nr. 35/1976) verhängt habe.

Während die Behörde erster Instanz die Versagung der Genehmigung nicht allein auf §4 Abs1 Oö. GVG 1975, sondern auch auf §6 litf dieses Gesetzes gestützt hatte, berief sich die belangte Behörde (wohl nicht im Spruch, aber) in der Begründung des angefochtenen Bescheides ausschließlich auf §4 Abs1 iVm §1 (Abs1 und 3) Oö. GVG 1975. Sie sah demnach zum Unterschied von der Erstbehörde den in §6 litf Oö. GVG 1975 (beispielhaft) angeführten Versagungsgrund, daß die Gegenleistung den wahren Wert erheblich übersteigt, nicht als gegeben an.

Ihre Auffassung, daß die geplante Übertragung des Eigentums nicht den in §4 Abs1 Oö. GVG 1975 umschriebenen öffentlichen Interessen entspreche, begründete die belangte Behörde im wesentlichen mit folgenden Ausführungen:

"Gemäß §4 Abs1 Oö. GVG 1975 müssen Rechtsgeschäfte, die den Übergang des Eigentumsrechtes an landwirtschaftlichem Nutzgrund betreffen, den dort geschützten öffentlichen Interessen entsprechen. Von wesentlicher Bedeutung hierfür ist, daß der Erwerber landwirtschaftlichen Nutzgrundes diesen selbst landwirtschaftlich nutzt. Wenn das Kaufobjekt nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Konrad auch im Bauland liegt, handelt es sich hierbei doch um eine Wiese, die im Rahmen eines bäuerlichen Betriebes landwirtschaftlich genutzt wird, sodaß ein Eigentumsübergang an demselben durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden gemäß §1 Oö. GVG 1975 genehmigungspflichtig ist.

Wenn ein landwirtschaftlicher Nutzgrund, der als Bauland gewidmet ist, als solcher erworben wird, tritt naturgemäß bei der Beurteilung eines derartigen Rechtsgeschäftes die landwirtschaftliche Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber in den Hintergrund. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Nutzgrund, der als Bauland gewidmet ist, über den jedoch eine Bausperre verhängt ist, weil die zuständige Baubehörde, nämlich die Gemeinde St. Konrad aus welchen Gründen immer, die Rückwidmung in Grünland beabsichtigt und zu diesem Zweck bereits eine Bausperre verfügt hat. Für die grundverkehrsbehördliche Entscheidung über das vorliegende Rechtsgeschäft ist daher von wesentlicher Bedeutung, ob damit gerechnet werden kann, daß das Kaufobjekt Bauland bleibt oder ob davon ausgegangen werden muß, daß es sich um landwirtschaftlichen Nutzgrund handelt, der nach dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde auch in Zukunft landwirtschaftlicher Nutzgrund zu bleiben hat. Handelt es sich nämlich um Bauland, spielt die landwirtschaftliche Selbstbewirtschaftung für die Entscheidung keine Rolle; muß davon ausgegangen werden, daß eine Rückwidmung erfolgt, muß vom Erwerber gefordert werden, daß er den

landwirtschaftlichen Nutzgrund selbst landwirtschaftlich nutzt. Wird vom gegenwärtigen Verfahrensstand ausgegangen, ist zu berücksichtigen, daß die zuständige Gemeinde St. Konrad einen Gemeinderatsbeschluß herbeigeführt hat, wonach sie die Rückwidmung in Grünland beabsichtigt und daß sie zu diesem Zweck eine Bausperre verfügt hat. Einer Vorstellung gegen den diesbezüglichen Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde St. Konrad hat das Amt der o.ö. Landesregierung keine Folge gegeben. Es muß daher davon ausgegangen werden, daß eine Rückwidmung tatsächlich erfolgt und daß eine Verbauung des Kaufobjektes nicht möglich sein wird. Damit ist das wesentliche Entscheidungskriterium für das vorliegende Rechtsgeschäft die Tatsache, daß der Erwerber des landwirtschaftlichen Nutzgrundes diesen selbst landwirtschaftlich nutzt. Nachdem dies von der Käuferin, nämlich einer Bank nicht erwartet werden kann, hat die Bezirksgrundverkehrscommission dem Rechtsgeschäft zutreffend die Genehmigung versagt, sodaß die Berufung erfolglos bleiben muß."

c) Die beschwerdeführende Partei macht der belangten Behörde in mehrfacher Hinsicht ein willkürliches Vorgehen zum Vorwurf. Die belangte Behörde habe die beschwerdeführende Partei in unsachlicher Weise benachteiligt: Sie habe außer acht gelassen, daß nicht nur für die Übertragung des Eigentums an einem angrenzenden, völlig gleichgearteten Grundstück (von der Grundverkehrsbehörde erster Instanz) die grundverkehrsbehördliche Genehmigung, sondern daß in der Folge für dieses Grundstück auch eine Baubewilligung erteilt worden sei. Sie habe ferner unberücksichtigt gelassen, daß auf angrenzenden Grundstücken bereits drei Häuser bestünden und daß die angrenzenden und die umliegenden Grundstücke nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Des weiteren habe die belangte Behörde keinerlei Ermittlung darüber durchgeführt, inwieweit im Gebiet der Gemeinde St. Konrad tatsächlich ein öffentliches Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen bestehe.

d) Der Vorwurf einer Verletzung im Gleichheitsrecht durch willkürliches Vorgehen der belangten Behörde besteht im Ergebnis nicht zu Recht.

aa) Das den Gegenstand des Kaufvertrages bildende Grundstück Nr. 383 ist unbestrittenermaßen eine Wiese, die seit einigen Jahren durch einen Landwirt im Rahmen seines Betriebes genutzt wird. Die belangte Behörde ging daher zutreffend davon aus, daß es sich dabei um ein ganz der landwirtschaftlichen Nutzung gewidmetes Grundstück handelt, das gemäß §1 Abs1 Oö. GVG 1975 den Vorschriften dieses Gesetzes unterliegt.

Daran vermag es nichts zu ändern, daß das Grundstück nicht im Eigentum eines Landwirtes steht (s. etwa VfSlg. 8095/1977, 9313/1982, 12597/1991).

Desgleichen schließt der Umstand, daß das Grundstück als Bauland gewidmet ist, seine Qualifikation als landwirtschaftliches Grundstück nicht aus (s. dazu etwa VfSlg. 7580/1975, 7707/1975, 370, 7836/1976, 10527/1985). Zur Beantwortung der Frage, ob ein Grundstück ganz oder teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet ist (§1 Abs1 Oö. GVG 1975), ist nämlich aus der Widmung einer Grundfläche unter raumplanerischen und baurechtlichen Gesichtspunkten allein nichts zu gewinnen (s. zB VfSlg. 7898/1976, 8718/1979, 9063/1981, 10921/1986, 12516/1990); hiefür ist vielmehr gemäß §1 Abs3 Oö. GVG 1975 nur seine Beschaffenheit und die Art seiner tatsächlichen Verwendung maßgebend.

bb) Die belangte Behörde hat der Sache nach die grundverkehrsbehördliche Genehmigung mangels Vorliegens der in §4 Abs1 Oö. GVG 1975 (allgemein) umschriebenen Voraussetzung versagt, daß das Rechtsgeschäft den öffentlichen Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes entspricht.

In der damit im Ergebnis zum Ausdruck kommenden Auffassung der belangten Behörde, der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes im Ausmaß von etwa 2.600 m² durch die beschwerdeführende Partei - eine Bank - widerspreche dem öffentlichen Interesse an der Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes, liegt keine denkbare - Willkür indizierende (zB VfSlg. 9792/1983, 9902/1983, 11754/1988) - Anwendung des Gesetzes. Diese Auffassung erscheint vielmehr - worauf es hier allein ankommt - vertretbar, und zwar selbst unter Bedachtnahme darauf, daß die belangte Behörde mit Rücksicht auf das bereits in die Wege geleitete Verfahren zur Rückwidmung (auch) des (hier in Rede stehenden) Kaufgrundstückes in Grünland ihrer Beurteilung die Annahme zugrunde legte, es werde dieses Grundstück künftighin einer baulichen Nutzung nicht zugänglich sein. Da für die - hier allein zu beurteilende - Vertretbarkeit der Entscheidung der belangten Behörde nur der Umstand von Bedeutung ist, ob das Kaufgrundstück nach den Vorschriften des Raumplanungsrechtes (grundsätzlich) von einer Bebauung freizuhalten sein wird, kommt es nicht darauf an, ob überdies (auch) für dieses

Grundstück eine Bausperre verhängt wurde. Schon aus diesem Grund ist hier auf die Frage der Gesetzmäßigkeit der Verordnung über die Bausperre nicht einzugehen, weshalb auch die Einleitung eines Verfahrens zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit dieser Verordnung durch den Verfassungsgerichtshof nicht in Betracht kommt.

Es kann unter den dargelegten Umständen der belangten Behörde nicht mit Recht der Vorwurf gemacht werden, sie habe durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung willkürlich gehandelt.

cc) Mit dem Vorbringen, daß die Grundverkehrsbehörde erster Instanz in einem mit dem Beschwerdefall vergleichbaren Fall gegenteilig entschieden habe, wird ein willkürliches Vorgehen im Beschwerdefall nicht dargetan. Abgesehen davon, daß es sich um unterschiedliche Verfahrensgegenstände handelt, ist es nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 7836/1976, 8779/1980, 10925/1986, 11193/1986) noch kein Indiz für eine willkürliche Vorgangsweise der Behörde, wenn sie in einem gleichartigen Fall zu einer anderen Beurteilung gelangt. Mit der bloßen Behauptung, es sei in gleichgelagerten Fällen anders entschieden worden, wird daher noch keine Willkür dargetan (VfSlg. 7365/1974, 10328/1985). Kann, wie dies hier der Fall ist, im Verhalten der Behörde gegenüber der beschwerdeführenden Partei für sich betrachtet eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes nicht gesehen werden, so könnte, selbst wenn vergleichbare Fälle gegeben wären und die Behörde dabei nicht gesetzmäßig vorgegangen wäre, für die beschwerdeführende Partei nichts gewonnen werden (vgl. VfSlg. 7656/1975, 8266/1978, 9966/1984).

dd) Der Umstand, daß für die Errichtung eines Gebäudes auf einem Nachbargrundstück eine Baubewilligung erteilt wurde, läßt die in Beschwerde gezogene Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung schon mit Rücksicht darauf, daß jeweils verschiedene Rechtsvorschriften anzuwenden sind, für sich genommen nicht als unsachlich erscheinen.

ee) Schließlich kann der belangten Behörde auch nicht mit Recht der Vorwurf gemacht werden, sie habe in einem wesentlichen Punkt jegliches Ermittlungsverfahren unterlassen. Entgegen der Auffassung der beschwerdeführenden Partei war die belangte Behörde nämlich keineswegs gehalten, ein Ermittlungsverfahren zur Klärung der Frage zu führen, ob innerhalb des Gebietes der Gemeinde St. Konrad "tatsächlich ein öffentliches Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen" besteht. Das Bestehen eines solchen öffentlichen Interesses wird nämlich durch §4 Abs1 Oö. GVG 1975 vorausgesetzt. Aufgabe der Behörde ist lediglich die Prüfung, ob ein bestimmtes Rechtsgeschäft diesem öffentlichen Interesse entspricht.

Die beschwerdeführende Partei ist somit durch den angefochtenen Bescheid nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

3. Auch der mit der Rüge einer "Verletzung des Grundrechtes auf Privatautonomie" der Sache nach erhobene Vorwurf der Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums (vgl. in diesem Zusammenhang etwa VfSlg. 12227/1989 mWH) ist nicht begründet.

Zwar greift ein Bescheid, mit dem, wie es im vorliegenden Fall geschah, einer beabsichtigten Eigentumsübertragung die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wird, (jedenfalls auch) in das Eigentum des Erwerbers ein (zB VfSlg. 9454/1982, 9765/1983, 10566/1985).

Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit des §4 Abs1 Oö. GVG 1975 (s. dazu oben unter II.2.a) als der im Beschwerdefall maßgebenden Rechtsgrundlage könnte die beschwerdeführende Partei im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nur dann verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde das Gesetz denkunmöglich ausgelegt hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellenden Fehler begangen hätte (so etwa VfSlg. 10764/1986 mWH, 11635/1988).

Wie bereits aus den Ausführungen unter II.2.d) hervorgeht, hat die belangte Behörde, indem sie die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung auf §4 Abs1 Oö. GVG 1975 stützte, das Gesetz nicht so fehlerhaft ausgelegt, daß die Fehlerhaftigkeit mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe gestellt werden könnte.

4. Die beschwerdeführende Partei ist durch den angefochtenen Bescheid auch in dem durch Art6 StGG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht, Liegenschaften zu erwerben und über diese frei zu verfügen, nicht verletzt worden. Dem in diese Richtung zielenden Beschwerdevorwurf ist entgegenzuhalten, daß sich dieses Grundrecht, wie der Verfassungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung betont hat (vgl. etwa VfSlg. 7539/1975 mWH, 9541/1982, 10745/1986, 12712/1991), nur gegen jene historischen Beschränkungen richtet, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Art6 StGG verbietet es, eine bevorrechtete Klasse der Landwirte

dadurch zu schaffen, daß ihnen ohne Rücksicht darauf, ob es die nach dem Gesetz zu schützenden Grundverkehrsinteressen erfordern, nur deswegen, weil sie bereits Landwirte sind, gegenüber Personen, auf die dieses Kriterium nicht zutrifft, das vorzugsweise oder gar ausschließliche Recht eingeräumt wird, landwirtschaftlichen Grundbesitz zu erwerben (VfSlg. 9070/1981, 10797/1986, 10822/1986, 11411/1987, 11516/1987). Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftverkehrs, wie sie die Grundverkehrsgesetze enthalten, werden dadurch nicht ausgeschlossen (vgl. etwa VfSlg. 9454/1982, 9456/1982, 9682/1983, 10562/1985, 10566/1985, 10744/1986, 10902/1986).

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Entscheidung, daß die Übertragung des Eigentums an die beschwerdeführende Partei dem §4 Abs1 Oö. GVG 1975 widerspreche, nicht getroffen, um den Erwerb der in Rede stehenden Grundstücke durch die beschwerdeführende Partei zugunsten eines Landwirtes, der diese Grundstücke zu erwerben beabsichtigt, zu verhindern. Vielmehr erfolgte diese Entscheidung unter dem Gesichtspunkt grundverkehrsbehördlicher Interessen (s. dazu VfSlg. 8309/1978, 320; 8766/1980, 142; 10566/1985, 166) deshalb, weil nach Ansicht der belangten Behörde die in §4 Abs1 Oö. GVG 1975 umschriebenen Voraussetzungen nicht vorlagen.

5. Das Vorbringen einer "Verletzung des Rechtes auf Erteilung der Bauplatzbewilligung wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung" vermag der Beschwerde gegen die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung schon deshalb nicht zum Erfolg zu verhelfen, weil die die Bausperre verhängende Verordnung für die bekämpfte Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung ohne Relevanz ist (s. dazu oben unter II.2.d)bb).

6. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat somit nicht stattgefunden.

7. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die beschwerdeführende Partei in einem von ihr nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurde.

8. Ob aber der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu beurteilen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie im vorliegenden Fall (vgl. dazu insbesondere §18 Abs2 und 4 Oö. GVG 1975; Art20 Abs2 B-VG) - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. VfSlg. 9454/1982, 10565/1985, 10659/1985, 12697/1991).

9. Die Beschwerde war somit abzuweisen.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1993:B1019.1992

Dokumentnummer

JFT_10069073_92B01019_00

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at