jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1993/6/14 B1013/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.06.1993

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art83 Abs2
Oö GVG 1975 §1 Abs1
Oö GVG 1975 §1 Abs4

Leitsatz

Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Kaufvertrages betreffend ein nicht der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmetes Grundstück und durch die Zurückweisung des Antrags auf Erlassung eines Feststellungsbescheides betreffend die Anwendbarkeit des Grundverkehrsgesetzes auf den fraglichen Eigentumserwerb; Feststellungsbescheid als notwendiges Mittel der Rechtsverteidigung bei Zweifeln über die Nutzung des Grundstücks; Gefahr einer Bestrafung wegen Übertretung des Grundverkehrsgesetzes nicht zumutbar

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt worden.

Der Bescheid wird aufgehoben.

Das Land Oberösterreich ist schuldig, den Beschwerdeführern zu Handen ihres bevollmächtigten Vertreters die mit 17.250 S bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen bei sonstigem Zwang zu ersetzen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Erstbeschwerdeführerin veräußerte mit Kaufvertrag vom

26. bzw. 31. Juli 1991 an den Zweit- und den Drittbeschwerdeführer das Grundstück Nr. 69, Baufläche, in EZ 37, KG Schlagen, im Ausmaß von 637 m2, auf dem sich ein ehemals als Gasthaus genutztes Gebäude sowie ein dazugehöriger Parkplatz befinden.

Die Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden wies mit Bescheid vom 28. Februar 1992 den von sämtlichen Vertragsparteien gestellten Antrag auf bescheidmäßige Feststellung, daß dieses Grundstück weder zur Gänze noch teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet ist und die Übertragung des Eigentums daran somit

nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf, unter Berufung auf §1 Abs4 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975 - Oö. GVG 1975, LGBl. 53, zurück und versagte unter einem in Erledigung des gleichfalls von sämtlichen Vertragsparteien hilfsweise gestellten Antrages, der Übertragung des Eigentums die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen, unter Berufung auf §4 Abs1 und 4 Oö. GVG 1975 die beantragte Genehmigung.

2. Der gegen diesen Bescheid von den Beschwerdeführern eingebrachten Berufung gab die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung mit Bescheid vom 23. April 1992 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 ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz sowie auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

4. Die Landesgrundverkehrskommission als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt, von der Erstattung einer Gegenschrift jedoch unter Hinweis auf die Begründung des angefochtenen Bescheides abgesehen.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige -

Beschwerde erwogen:

1. Die im vorliegenden Fall in erster Linie bedeutsamen

Vorschriften des Oö. GVG 1975 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.

(4) Ist ein Grundstück zweifelsfrei zur Gänze nicht der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet, so hat dies auf Antrag eines der Vertragschließenden der Bürgermeister im Einvernehmen mit dem in der Gemeinde ansässigen Mitglied der Bezirksgrundverkehrskommission gemäß §18 Abs3 litc und dem Mitglied gemäß §18 Abs3 litd zu bestätigen. Ist der Bürgermeister selbst eines dieser Mitglieder, so hat er hiebei das Ersatzmitglied heranzuziehen. Gegen den Bescheid des Bürgermeisters, mit dem die Bestätigung abgelehnt wird, steht ein ordentliches Rechtsmittel nicht zu.

...

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.

...

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

2. Die Erstbeschwerdeführerin hatte vor dem Abschluß des nunmehr vorliegenden Kaufvertrages vom 26. bzw. 31. Juli 1991 mit Kaufvertrag vom 17. Oktober 1990 die gesamte damalige Liegenschaft in EZ 37, KG Schlagen, bestehend aus dem (den Gegenstand des vorliegenden Kaufvertrages bildenden) ehemals als Gasthaus genutzten Gebäude, einem Parkplatz (mit einer Fläche von etwa 2.000 m2) sowie land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen im Gesamtausmaß von ungefähr 1,5 ha an den Zweit- und den Drittbeschwerdeführer veräußert, doch wurde dieser Eigentumsübertragung von der Landesgrundverkehrskommission mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid vom 9. April 1991 die Genehmigung unter Berufung auf §4 Abs1 Oö. GVG 1975 (der Sache nach iVm §1 Abs1 dieses Gesetzes) versagt.

Die von den Beschwerdeführern gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof wurde mit Erkenntnis vom 5. Oktober 1992, B772/91, abgewiesen.

Den Antrag der Beschwerdeführer auf Bestätigung, daß das den Gegenstand des nunmehr vorliegenden Kaufvertrages vom 26. bzw. 31. Juli 1991 bildende Grundstück Nr. 69, Baufläche, in EZ 37, KG Schlagen, im Ausmaß von 637 m2 zweifelsfrei zur Gänze nicht der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet ist und die Übertragung des Eigentums daran daher nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf, lehnte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Gmunden mit dem (keinem administrativen Instanzenzug unterliegenden) Bescheid vom 21. Oktober 1991 iS des §1 Abs4 Oö. GVG 1975 ab.

Die Grundverkehrskommission Gmunden begründete die mit Bescheid vom 28. Februar 1992 (Spruchpunkt a) ausgesprochene Zurückweisung des von den Beschwerdeführern gestellten Antrages auf bescheidmäßige Feststellung, daß das den Gegenstand des Kaufvertrages vom 26. bzw. 31. Juli 1991 bildende Grundstück zweifelsfrei zur Gänze nicht der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet sei, im wesentlichen damit, daß die bereits vom Bürgermeister der Stadtgemeinde Gmunden mit (rechtskräftigem) Bescheid ausgesprochene Ablehnung einer derartigen Bestätigung für die Erlassung des beantragten Feststellungsbescheides durch die Grundverkehrsbehörde keinen Raum lasse. Die Versagung der Genehmigung der Übertragung des Eigentums an dem nunmehrigen Kaufgrundstück (Spruchpunkt b) begründete die Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden im Ergebnis damit, daß die Veräußerung (allein) des Gebäudes, das bisher (auch) als Hofstelle eines landwirtschaftlichen Kleinbetriebes gedient habe, die Bewirtschaftung der verbleibenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen unmöglich mache, zumindest aber erschwere und damit dem in §4 Abs1 Oö. GVG 1975 ua. angeführten öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden (mittleren und) kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspreche.

Die belangte Behörde begründet den in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 23. April 1992 mit dem sie der Berufung der Beschwerdeführer gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden nicht Folge gab, im wesentlichen mit folgenden Erwägungen:

"Es kann dahingestellt bleiben, unter welchen Voraussetzungen im Grundverkehrsverfahren die Erlassung eines negativen Feststellungsbescheides zulässig ist. Tatsache ist, wie die Bezirksgrundverkehrskommission richtig erkannt hat, daß im vorliegenden Fall der Bürgermeister der Stadtgemeinde Gmunden die Ausstellung einer Negativbestätigung nach dem §1 Abs4 O.ö. GVG 1975 abgelehnt hat. Damit liegen schon aus diesem Grunde - unabhängig davon, ob die Erlassung eines negativen Feststellungsbescheides überhaupt für zulässig erachtet wird - die Voraussetzungen für die Erlassung eines derartigen Bescheides nicht vor, sodaß die Berufung gegen die Zurückweisung des Antrages auf Erlassung eines derartigen Bescheides nicht berechtigt ist.

Unabhängig von der Entscheidung des Bürgermeisters im Sinne des §1 Abs4 O.ö. GVG 1975 hat die Grundverkehrsbehörde ihre Zuständigkeit im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu überprüfen. Im vorliegenden Fall ergibt sich bereits aus dem Vorverfahren der Landesgrundverkehrskommission, Agrar-100203-11.253/1, daß es sich bei der nunmehrigen Liegenschaft EZ. 37 der KG. Schlagen, die nur mehr die Baufläche umfaßt, es sich bei dieser um ein ehemaliges ländliches Gasthaus handelt, das zugleich die Hofstelle eines kleinlandwirtschaftlichen Betriebes mit ungefähr 15.000m2 land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen ist. Die Übertragung der gesamten Liegenschaft wurde mit dem Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden vom 23.1.1991, GV-9120/1, und dem diesen Bescheid bestätigenden Bescheid der Landesgrundverkehrskommission vom 9.4.1991, Agrar-100203-11.253/1, nicht genehmigt. Wenn es sich bei dem kleinlandwirtschaftlichen Betrieb, der Gegenstand des Vorverfahrens war, auch um keinen erhaltungswürdigen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, so muß die Auflösung eines derartigen Betriebes nach der ständigen Spruchpraxis der Landesgrundverkehrskommission doch in geordneten Bahnen durchgeführt

werden, um zu verhindern, daß unanbringliche Restgrundstücke einer solchen Liegenschaft mangels einer Hofstelle verwildern und die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Fluren gefährden. Nach der Spruchpraxis der Landesgrundverkehrskommission ist bei der Auflösung derartiger Betriebe vorerst dafür Sorge zu tragen, daß die zu dieser Liegenschaft gehörigen Grundstücke im Sinne der Grundsätze des O.ö. Grundverkehrsgesetzes 1975 verwertet werden und erst zuletzt über die Hofstelle verfügt wird. Diese Grundsätze, auf das vorliegende Verfahren angewendet, besagen, daß die Voraussetzungen für die Genehmigung des Rechtsgeschäftes nicht gegeben sind, weil nur die Hofstelle von den Grundstücken abgetrennt wird, die jetzt als ledige Grundstücke verbleiben und über deren rechtliches und wirtschaftliches Schicksal nichts bekannt ist. Gerade dadurch entstehen aber die Gefahren, die durch die dargestellte Spruchpraxis vermieden werden sollen."

3. Die Beschwerdeführer erachten sich im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter mit der Begründung verletzt, daß die belangte Behörde zum einen durch die Zurückweisung des auf die Erlassung eines Feststellungsbescheides gerichteten Antrages zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert, zum anderen aber durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eine Zuständigkeit in Anspruch genommen habe, die ihr nach dem Gesetz nicht zugekommen sei.

Diese Vorwürfe sind im Ergebnis zutreffend.

4.a) Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter (Art83 Abs2 B-VG) wird nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde ua. dann verletzt, wenn die Behörde zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB VfSlg. 9105/1981, 9439/1982, 9737/1983 VfGH 1.10. 1991, B976/90), etwa einen Antrag zu Unrecht zurückweist (zB VfSlg.6156/1970, 7684/1975, 8899/1980, 10123/1984), aber etwa auch dann, wenn die Behörde eine Zuständigkeit in Anspruch genommen hat, die ihr nach dem Gesetz nicht zukommt (zB VfSlg. 8828/1980, 9692/1983, 9696/1983, 10244/1984, 10647/1985, 10952/1986, 11033/1986).

Mit der Erlassung des angefochtenen Bescheides (soweit mit ihm die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wird) hätte die belangte Behörde dieses verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht dann verletzt, wenn es sich beim Kaufgrundstück nicht um ein (ganz oder teilweise) der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmetes Grundstück iS des §1 Abs1 iVm Abs3 Oö. GVG 1975 handelt (vgl. etwa VfSlg. 8766/1980, 10921/1986, 10940/1986, 11437/1987, 12119/1989).

Ob ein Grundstück ganz oder teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet ist, muß nach seiner Beschaffenheit und nach der Art seiner tatsächlichen Verwendung beurteilt werden (§1 Abs3 Oö. GVG 1975). Dabei kommt es allein darauf an, ob das Grundstück gegenwärtig, d.h. (von hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen abgesehen) im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (VfSlg. 11437/1987; vgl. etwa auch VfSlg.7836/1976) tatsächlich (ganz oder überwiegend) einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet ist (s. zB VfSlg. 8737/1980, 9005/1981, 9010/1981). Nicht maßgebend ist hingegen, ob das Grundstück tatsächlich land- oder forstwirtschaftlich nutzbar ist oder ob es vielleicht nutzbar gemacht werden könnte, sondern die Beziehung zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb; ist diese Beziehung gegeben, so dürfen - schon um Umgehungshandlungen zu verhindern - leicht nutzbar zu machende Grundstücke tatsächlich nutzbaren Grundstücken gleichgehalten werden (s. zu all dem zB VfSlg. 7838/1976, 8257/1978, 8718/1979, 9063/1981, 10447/1985, 10921/1986, 11139/1986).

b) Der Kaufvertrag vom 17. Oktober 1990, dem mit Bescheid der belangten Behörde vom 9. April 1991 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt worden war, hatte nicht allein das ehemals als Gasthaus genutzte Gebäude (das auch Gegenstand des nunmehrigen Kaufvertrages vom 26. bzw. 31. Juli 1991 ist), sondern außerdem Grundflächen im Gesamtausmaß von ungefähr 1,5 ha zum Gegenstand, die zu etwa einem Drittel aus Wald und zu zwei Dritteln aus landwirtschaftlichen Nutzflächen bestanden, während eine Fläche von etwa 2.000 m2 als Parkplatz diente. Da nach dem Ergebnis des seinerzeit von den Behörden beider Instanzen durchgeführten Ermittlungsverfahrens - auf das sich die belangte Behörde auch bei der Erlassung des nunmehr angefochtenen Bescheides ausschließlich berief - die landwirtschaftlichen Nutzflächen von verschiedenen Landwirten gemäht wurden, die das gewonnene Gras in ihren Betrieben verwendeten, konnte die belangte Behörde - wie auch der Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis vom 5. Oktober 1992, B772/91, betonte - davon ausgehen, daß es sich beim damaligen Kaufgegenstand weitaus überwiegend um der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmete

Grundstücke iS des §1 Abs1 Oö. GVG 1975 handelte, und zwar ungeachtet dessen, daß sich die Liegenschaft nicht im Eigentum eines Landwirtes befand und ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb auf ihr seit langem nicht mehr geführt wurde.

Im Gegensatz dazu betrifft der nunmehrige Kaufvertrag (vom 26. bzw. 31. Juli 1991) nur mehr ein Grundstück im Ausmaß von 637 m2, das ausschließlich aus dem ehemals als Gasthaus genutzten Gebäude und einem Parkplatz besteht. Da dieses Gebäude nach dem Ergebnis des seinerzeitigen Ermittlungsverfahrens seit langem nicht mehr als Hofstelle diente, von der aus die (ehemals) zur Liegenschaft gehörigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke (im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes) bewirtschaftet wurden (vgl. in diesem Zusammenhang etwa VfSlg. 7898/1976, 11139/1986), handelt es sich beim nunmehrigen Kaufgegenstand nicht um ein Grundstück, das iS des §1 Abs1 Oö. GVG 1975 ganz oder teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet ist.

Die belangte Behörde hat somit durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung eine ihr nach dem Gesetz nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch genommen und die Beschwerdeführer dadurch im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

c) Eine Verletzung dieses Rechtes hat der angefochtene Bescheid aber auch insofern bewirkt, als mit ihm der Antrag der Beschwerdeführer auf Erlassung eines Feststellungsbescheides zurückgewiesen wurde.

Dieser von den Beschwerdeführern primär gestellte Antrag war auf die bescheidmäßige Feststellung der Grundverkehrsbehörde gerichtet, daß der in Rede stehende Eigentumserwerb, da er ein zur Gänze nicht der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmetes Grundstück zum Gegenstand hat, nicht der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung nach dem Oö. GVG 1975 bedarf. Er zielte somit auf die bescheidmäßige Feststellung eines Rechtes ab (vgl. VfSlg. 7508/1975, 171).

Nun ermöglicht das Oö. GVG 1975 (§1 Abs4 erster Satz) zwar für den Fall, daß ein Grundstück zweifelsfrei zur Gänze nicht der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet ist, die Ausstellung einer entsprechenden Bestätigung durch den Bürgermeister (im Einvernehmen mit bestimmten Mitgliedern der Bezirksgrundverkehrskommission). Zum Unterschied aber etwa vom (Tiroler) Grundverkehrsgesetz 1983, LGBl. 69 (§2 Abs1), und vom (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetz, LGBl. 18/1977 (§16 Abs4), sieht das Oö. GVG 1975 nicht auch die Erlassung eines Feststellungsbescheides der Grundverkehrsbehörde darüber, ob ein Grundstück, das etwa Gegenstand der Übertragung des Eigentums ist (§1 Abs1 Oö. GVG 1975), den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes unterliegt, für jene Fälle vor, in denen dies zweifelhaft ist.

Gleichwohl ist die Erlassung von Feststellungsbescheiden dieses Inhalts durch die Grundverkehrsbehörde als zulässig anzusehen.

Der Verfassungsgerichtshof hat nämlich in ständiger Rechtsprechung die Erlassung eines Feststellungsbescheides, dessen Gegenstand ein Recht oder Rechtsverhältnis ist, nicht nur dann als zulässig angesehen, wenn sie in einem Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist, sondern auch dann, wenn eine gesetzliche Regelung hierüber zwar nicht besteht, die Erlassung eines solchen Bescheides aber im öffentlichen Interesse liegt oder wenn sie für eine Partei ein notwendiges Mittel zweckentsprechender Rechtsverteidigung ist und insofern im Interesse einer Partei liegt (vgl. etwa VfSlg. 6050/1979 mwH, ferner VfSlg. 6392/1971, 7268/1973, 7455/1974, 8406/1978, 8803/1980, 9105/1981, 9993/1984).

Für die Rechtslage nach dem Oö. GVG 1975 bedeutet dies:

Jedenfalls dann, wenn der Wille der Vertragsparteien zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück durch Vorlage eines darauf abzielenden Vertrages dargetan ist, muß in jenen Fällen, in denen die Auffassung (wenigstens) einer Vertragspartei, es handle sich um ein zur Gänze nicht der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmetes Grundstück, zweifelhaft ist, die Erlassung eines entsprechenden Feststellungsbescheides als für die Vertragspartei(en) notwendiges Mittel der Rechtsverteidigung angesehen werden. Unter diesen - hier gegebenen - Voraussetzungen ist somit ein auf die Erlassung eines Feststellungsbescheides gerichteter Antrag zulässig.

In einem Fall von der Art des vorliegenden kann die Erlassung eines solchen Feststellungsbescheides nicht etwa mit der Begründung als unzulässig angesehen werden, daß die maßgebliche Frage in einem anderen Verfahren, nämlich im Verfahren über einen Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung geklärt werden könne (vgl. in diesem Zusammenhang etwa VfSlg. 8047/1977 mwH; vgl. etwa auch VfSlg.7508/1975, 9105/1982). Ein derartiges, (nur) auf Antrag der Partei einzuleitendes (s. §7 Oö. GVG 1975) Verfahren setzt nämlich voraus, daß

Gegenstand (zB) der Eigentumsübertragung ein der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmetes Grundstück ist, während in einem Fall wie dem vorliegenden die Vertragsparteien der gegenteiligen Auffassung sind, es aber fraglich ist, ob diese Auffassung von der Behörde geteilt wird. Es ist den Vertragsparteien nicht zumutbar, sich in einem solchen Fall durch Unterlassung der in §7 Oö. GVG 1975 vorgeschriebenen Einbringung eines Antrages auf Genehmigung des Rechtsgeschäftes (binnen vier Wochen nach dessen Abschluß) der Gefahr einer Bestrafung wegen einer Übertretung nach §22 Abs1 litc Oö. GVG 1975 auszusetzen (vgl. etwa VfSlg. 4563/1963, 6392/1971).

Auch der Umstand, daß der Bürgermeister iS des §1 Abs4 dritter Satz Oö. GVG 1975 die Bestätigung mit Bescheid abgelehnt hat, steht der Erlassung des begehrten Feststellungsbescheides durch die Grundverkehrsbehörde nicht entgegen. Aus einem derartigen Bescheid des Bürgermeisters ergibt sich nämlich - wie immer er begründet sein mag - lediglich, daß es nach Auffassung des Bürgermeisters an der in §1 Abs4 erster Satz Oö. GVG 1975 umschriebenen Voraussetzung für die Ausstellung einer Bestätigung - nämlich daß das Grundstück zweifelsfrei zur Gänze nicht der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet ist - fehlt (vgl. in diesem Zusammenhang etwa die zur (teilweise vergleichbaren) Rechtslage nach dem (Tiroler) Grundverkehrsgesetz 1983 ergangenen Erkenntnisse VfSlg. 11061/1986, 11082/1986, 11769/1988).

Es ergibt sich somit, daß die belangte Behörde den Antrag der Beschwerdeführer auf Erlassung eines Feststellungsbescheides zu Unrecht zurückgewiesen hat.

Aus den dargelegten Gründen verletzt der angefochtene Bescheid die Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter. Er war schon darum aufzuheben, ohne daß zu prüfen war, ob die Beschwerdeführer auch in einem anderen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt wurden.

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

6. Die Kostenentscheidung beruht auf §88 VerfGG. In den zugesprochenen Kosten ist Umsatzsteuer in Höhe von 2.875 S enthalten.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Grundverkehrsrecht Kompetenz, Feststellungsbescheid

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1993:B1013.1992

Dokumentnummer

JFT_10069386_92B01013_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at