jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1992/11/30 B1071/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.11.1992

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art83 Abs2
EMRK Art6 Abs1 / Verfahrensgarantien
Sbg GVG 1986 §1 Abs1
Sbg GVG 1986 §4 Z4
AVG §45 Abs3

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Kaufvertrages wegen Bildung einer Enklave im rein forstwirtschaftlich genutzten Gebiet; keine Bedenken gegen §1 Abs1 Sbg GVG und §4 Z4 Sbg GVG; keine Verletzung des Parteiengehörs

Spruch

Die Beschwerde wird, soweit sie von der Erstbeschwerdeführerin erhoben wurde, zurückgewiesen.

Der Zweitbeschwerdeführer 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 insoweit abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I . 1. Die Agrargemeinschaft "B Wald- und Weidegemeinschaft" (die Erstbeschwerdeführerin) veräußerte mit Kaufvertrag an W S (den Zweitbeschwerdeführer) aus der Liegenschaft in EZ 13 KG Schwarzenbach, Gerichtsbezirk 57021 Mittersill, die Bauflächen Nr. 2/1 im Ausmaß von 59 m2 und Nr. 2/2 im Ausmaß von 77 m2 sowie das Grundstück Nr. 26 im Ausmaß von 3.320 m2 samt den darauf bestehenden Gebäuden (Bauernhaus und Stallgebäude).

Die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Zell am See wies den Antrag des Zweitbeschwerdeführers auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu der vorgesehenen Übertragung des Eigentums unter Berufung auf §4 Z4 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986, LGBl. 73 (im folgenden: SGVG 1986), im wesentlichen

mit der Begründung ab, daß der Rechtserwerb das Entstehen einer forstwirtschaftlich nachteiligen Agrarstruktur zur Folge hätte, weil die den Gegenstand des Kaufvertrages bildende Liegenschaft eine Enklave in einem rein forstwirtschaftlichen Siedlungsraum bilden würde.

2. Der gegen diesen Bescheid allein vom Zweitbeschwerdeführer eingebrachten Berufung gab die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg keine Folge.

3. Mit der gegen den Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg gerichteten, von der Verkäuferin (der Erstbeschwerdeführerin) und vom Erwerber (dem Zweitbeschwerdeführer) eingebrachten Beschwerde wird die Verletzung in nicht näher bezeichneten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt.

4. Die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt, von der Erstattung einer Gegenschrift jedoch abgesehen.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die Beschwerde erwogen:

A. Zur Zulässigkeit:

1. Gemäß Art144 Abs1 B-VG kann Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde erst nach Erschöpfung des Instanzenzuges - falls ein solcher in Betracht kommt - erhoben werden. Bereits im Erkenntnis VfSlg. 1249a/1929 hat der Verfassungsgerichtshof ausgesprochen, daß eine Beschwerde nur dann zulässig ist, wenn der Beschwerdeführer den Instanzenzug ausgeschöpft hat. An dieser Rechtsauffassung hat der Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis VfSlg. 7142/1973 (unter Hinweis auf die Erkenntnisse VfSlg.4538/1963 und 5038/1965) ausdrücklich für jene Fälle festgehalten, in denen der letztinstanzliche Bescheid die vor seiner Erlassung bestandene Rechtslage nicht zum Nachteil des Beschwerdeführers verändert hat (s. in diesem Zusammenhang etwa auch VfSlg. 7876/1976, 106; 8183/1977, 339).

In einem nach dem (Tiroler) Grundverkehrsgesetz 1970, LGBl. 4/1971, zu beurteilenden Fall hat der Verfassungsgerichtshof nicht nur die Beschwerdelegitimation der Verkäufer zur Anfechtung des den erstinstanzlichen Bescheid - gegen den sie nicht berufen hatten - bestätigenden letztinstanzlichen Bescheides verneint, sondern überdies die Prozeßvoraussetzung der Erschöpfung des Instanzenzuges als nicht gegeben erachtet (VfSlg. 7198/1973). Auch in einem nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz 1973, LGBl. 6800-3, zu beurteilenden Fall sah der Verfassungsgerichtshof darin, daß die Beschwerdeführerin ihr Recht zur Einbringung einer Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid nicht ausgeübt hatte, die Nichterschöpfung des Instanzenzuges (VfGH 12.6.1989 B1705/88), die - iS der ständigen Rechtsprechung (vgl. etwa VfSlg. 3305/1958, 6022/1969, 9232/1981, 10058/1984, 11127/1986, 11843/1988, 12037/1989) - die Unzuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes zur Folge hat.

2. Die Erstbeschwerdeführerin - der gemäß §20 Abs2 SGVG 1986 Parteistellung zukam - hat ihr Recht zur Einbringung einer Berufung gegen den (auch) ihr zugestellten erstinstanzlichen Bescheid nicht ausgeübt.

Die belangte Behörde hat, indem sie die Berufung des Zweitbeschwerdeführers abwies, einen mit dem erstinstanzlichen Bescheid übereinstimmenden neuen Bescheid erlassen (s. zB VfSlg. 6016/1969, 6486/1971, 8084/1977, 8098/1977). Sie hat daher die durch den erstinstanzlichen Bescheid geschaffene Rechtslage nicht zum Nachteil der Erstbeschwerdeführerin verändert. Damit aber fehlt der Erstbeschwerdeführerin iS der bereits zitierten Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes die Beschwerdelegitimation.

3. Die Beschwerde war daher, soweit sie von der Erstbeschwerdeführerin erhoben wurde, schon deshalb ohne vorausgegangene Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung zurückzuweisen (§19 Abs3 Z2 lite VerfGG).

4. Soweit die Beschwerde vom Zweitbeschwerdeführer erhoben wurde, ist sie zulässig (s. etwa VfGH 26.11.1990 B975/90).

B. In der Sache selbst:

1. Die im vorliegenden Fall in erster Linie bedeutsamen

Vorschriften des SGVG 1986 haben folgenden Wortlaut:

"Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke

§1. (1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, die nach der Art ihrer tatsächlichen Verwendung ganz oder überwiegend einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind. Dazu gehören insbesondere auch die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Als land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gelten auch solche,

a)

die vordem land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des ersten Satzes waren und einem anderen Zweck zugeführt wurden, der seinem Wesen nach eine Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nicht oder nur vorübergehend ausschließt;

b)

die vordem land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des ersten Satzes waren und innerhalb der letzten zehn Jahre einem anderen Zweck zugeführt wurden, ohne daß hiefür die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Die Aussetzung der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Betriebes, eines Grundstückes oder Gebäudes, ohne daß dieser bzw. dieses einem anderen Zweck zugeführt wird, beendet die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nicht.

(2) ...

Beschränkung des Verkehrs mit land- oder

forstwirtschaftlichen Grundstücken

§2. (1) Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen und

a) die Übertragung des Eigentums;

...

zum Gegenstand haben, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde.

(2) ...

Voraussetzungen für die Zustimmung

§3. (1) Die Zustimmung ist nur zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder, soweit dies nicht in Frage kommt, der Erhaltung und Schaffung wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe nicht widerspricht.

(2) ...

(5) ...

Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung

§4. Einem Rechtsgeschäft darf insbesondere die Zustimmung nicht erteilt werden, wenn zu besorgen ist, daß

...

4. eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entsteht (z.B. Enklavenbildung im rein land- und forstwirtschaftlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum, Grundstückszersplitterung, Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage);

... ".

2. Die Grundverkehrsbehörde erster Instanz veranlaßte, da der Erwerber (der Zweitbeschwerdeführer) kein Landwirt ist, iS des §20 Abs4 SGVG 1986 die Kundmachung des Rechtsgeschäftes durch Anschlag an der Amtstafel der (örtlich zuständigen) Gemeinde Uttendorf, worauf sich jedoch kein Landwirt iS des §3 Abs3 Z2 SGVG 1986 zum Erwerb des Kaufgegenstandes bereit fand.

Die Bezirksbauernkammer Zell am See erhob gegen die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung keinen Einwand. Sie wies darauf hin, daß die Erstbeschwerdeführerin mehrere Jahre zuvor einen Teil eines

landwirtschaftlichen Anwesens käuflich erworben und die dazu gehörigen Grundstücke mit Ausnahme des um die Hofstelle gelegenen Bereiches (das ist die den Gegenstand des vorliegenden Kaufvertrages bildende Liegenschaft) aufgeforstet habe. Die Gemeinde Uttendorf sprach sich in einer Stellungnahme gegen die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung ua. mit dem Hinweis aus, daß diese Liegenschaft keine ganzjährig befahrbare Zufahrt aufweise, sondern lediglich im Sommer und nur über einen Karrenweg erreichbar sei; insbesondere bestehe keine Zufahrtsmöglichkeit für Rettung und Feuerwehr.

Die Grundverkehrsbehörde erster Instanz begründete die auf §4 Z4 SGVG 1986 gestützte Abweisung des Antrages auf Erteilung der Zustimmung zu der Übertragung des Eigentums, wie bereits erwähnt, damit, daß der Rechtserwerb das Entstehen einer forstwirtschaftlich nachteiligen Agrarstruktur zur Folge hätte, weil die den Gegenstand des Kaufvertrages bildende Liegenschaft eine Enklave in einem rein forstwirtschaftlichen "Siedlungsraum" bilden würde, die zudem keine zeitgemäße Zufahrt aufweise.

Die belangte Behörde ergänzte das von der Grundverkehrsbehörde erster Instanz durchgeführte Ermittlungsverfahren durch Vornahme eines Augenscheines. Gleich der Erstbehörde stützte sie ihren die Zustimmung versagenden Bescheid auf §4 Z4 SGVG 1986, wobei sie ebenso wie die Erstbehörde davon ausging, daß die Kaufliegenschaft, die dem Zweitbeschwerdeführer seit Jahren (pachtweise) als Zweitwohnsitz diene, eine Enklave im rein forstwirtschaftlichen "Siedlungsraum" darstelle. Die "Schaffung einer Eigentumsenklave im rein forstwirtschaftlichen Gebiet" und die damit gegebene Grundstückszersplitterung hätte, so meint die belangte Behörde der Sache nach, eine erheblich nachteilige Agrarstruktur zur Folge.

3.a) Der Zweitbeschwerdeführer bringt in erster Linie vor, daß der belangten Behörde die Zuständigkeit zur Erlassung des angefochtenen Bescheides deshalb gefehlt habe, weil es sich bei der Kaufliegenschaft nicht um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke iS des §1 SGVG 1986 handle, der die Liegenschaft betreffende Kaufvertrag daher einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gar nicht bedürfe.

b) Damit macht der Beschwerdeführer der Sache nach die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter (Art83 Abs2 B-VG) geltend. Dieses Recht wird nämlich nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (s. etwa VfSlg. 9903/1983, 10691/1985, 10939/1986, 10952/1986, 11350/1987) durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde ua. dann verletzt, wenn die Behörde eine Zuständigkeit in Anspruch genommen hat, die ihr nach dem Gesetz nicht zukommt. Dies wäre hier dann der Fall, wenn die belangte Behörde zu Unrecht davon ausgegangen wäre, daß es sich bei der Kaufliegenschaft um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke iS des §1 Abs1 SGVG 1986 handelt, weil ihr unter dieser Voraussetzung die Zuständigkeit zur Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gefehlt hätte (vgl. etwa VfSlg. 8460/1978, 8893/1980, 10320/1985).

c) Dem Zweitbeschwerdeführer ist nun zuzugestehen, daß ein Grundstück nicht schon dann dem SGVG 1986 unterliegt, wenn es bloß land- oder forstwirtschaftlich nutzbar (s. VfSlg. 6342/1970), nicht aber tatsächlich (ganz oder überwiegend) einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet ist (s. zB VfSlg. 8737/1980, 9005/1981, 9010/1981). Ein land- oder forstwirtschaftliches, dem SGVG 1986 unterliegendes Grundstück ist vielmehr nur ein solches, auf dem gegenwärtig Land- oder Forstwirtschaft betrieben wird (vgl. etwa VfSlg. 7838/1976, 7898/1976, 8415/1978, 8436/1978, 8453/1978, 9005/1981, 9063/1981).

Nach §1 Abs1 litb SGVG 1986 gelten freilich als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke auch solche, die vordem land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke (iS des §1 Abs1 erster Satz SGVG 1986) waren und innerhalb der letzten zehn Jahre einem anderen Zweck zugeführt wurden, ohne daß hiefür die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind. Daß der Landesgesetzgeber zur Hintanhaltung von Umgehungshandlungen Grundstücke, die nicht einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind, dann in die Grundverkehrsregelung einbeziehen kann, wenn der Entfall der Widmung lediglich eine aus diesem Zweck erklärbare Zeit zurückliegt, hat der Verfassungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen (s. etwa VfSlg. 7838/1976, 8460/1978, 9063/1981, 11410/1987, 11435/1987).

Bei der Kaufliegenschaft handelt es sich um das Wohngebäude und das Stallgebäude eines im Eigentum der Erstbeschwerdeführerin stehenden landwirtschaftlichen Anwesens sowie um eine diese Gebäude umgebende Grundfläche, die nach den Angaben des Zweitbeschwerdeführers gegenüber der Grundverkehrsbehörde erster Instanz (Punkt A. 4 c des Erhebungsblattes) die bisherige Nutzungsart "Wiese" aufweist und die im Kaufvertrag als

Garten bezeichnet ist. Während die übrigen im Eigentum der Erstbeschwerdeführerin stehenden Grundflächen des landwirtschaftlichen Anwesens von der Erstbeschwerdeführerin aufgeforstet wurden, hat der Zweitbeschwerdeführer seinen Angaben zufolge die (ihm offenbar als Zweitwohnsitz dienende) Kaufliegenschaft seit acht Jahren von der Erstbeschwerdeführerin gepachtet. Der Zweitbeschwerdeführer bringt nicht vor, daß der Pachtvertrag nach §2 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974, LGBl. 8 (danach war (auch) die Verpachtung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke, soweit sich auf ihnen Wohn- und Wirtschaftsgebäude befinden, nur mit Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zulässig), oder nach §2 Abs1 litc SGVG 1986 (danach bedürfen Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen und die Bestandgabe von Gebäuden zur Gänze zum Gegenstand haben, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde) die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde erhalten hätte. Auch sonst finden sich in den dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten Verwaltungsakten dafür keine Anhaltspunkte.

Daß im übrigen auch der Zweitbeschwerdeführer zunächst offensichtlich davon ausging, daß die Kaufliegenschaft dem SGVG 1986 unterliegt, die vorgesehene Übertragung des Eigentums somit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf, erweist sich nicht allein daran, daß er selbst den Antrag auf Erteilung dieser Zustimmung stellte; es kommt dies auch dadurch zum Ausdruck, daß er das Erfordernis der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung und damit die Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörden in der Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid mit keinem Wort in Zweifel zog.

Der Verfassungsgerichtshof hegt bei der gegebenen Sach- und Rechtslage keinen Zweifel daran, daß die Kaufliegenschaft den Vorschriften des SGVG 1986 unterliegt, die Grundverkehrsbehörden demnach keine ihnen nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch genommen haben und der Zweitbeschwerdeführer somit durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter nicht verletzt wurde.

4. Die Beschwerdebehauptung, (auch) der Zweitbeschwerdeführer sei wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in seinen Rechten verletzt worden, ist ohne jede Begründung geblieben.

Der Verfassungsgerichtshof hat gegen die Verfassungsmäßigkeit des §1 Abs1 SGVG 1986 keine Bedenken (vgl. in diesem Zusammenhang etwa das zu §1 Abs1 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 ergangene Erkenntnis VfSlg. 8453/1978). Auch gegen die Bestimmung des §4 Z4 SGVG 1986 sind beim Verfassungsgerichtshof aus der Sicht des Beschwerdefalles Bedenken nicht entstanden (s. in diesem Zusammenhang auch VfGH 26.11.1990 B975/90).

Es besteht somit kein Anhaltspunkt dafür, daß der Zweitbeschwerdeführer wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in seinen Rechten verletzt wurde.

5. Soweit die Beschwerde (bloß) eine unrichtige Anwendung des §4 Z4 SGVG 1986 rügt, ist dieses Vorbringen schon seinem Inhalt nach nicht geeignet, die Verletzung des Zweitbeschwerdeführers in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht darzutun.

Ob nämlich die belangte Behörde das Gesetz richtig angewendet hat, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen, und zwar - entgegen der Auffassung des Zweitbeschwerdeführers - auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde, wie hier (§17 Abs3 und §18 Abs1 SGVG 1986; Art20 Abs2 B-VG), gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (s. zB VfSlg. 8309/1978, 8317/1978, 9454/1982, 9456/1982, 10565/1985, 10659/1985, 11754/1988).

6. Schließlich wird auch mit dem Vorwurf einer Verletzung des Grundsatzes des Parteiengehörs durch die Grundverkehrsbehörde erster Instanz kein Verfahrensmangel dargetan, der die Verletzung eines verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes des Zweitbeschwerdeführers durch den angefochtenen Bescheid bewirkt hätte.

Die Grundverkehrsbehörde erster Instanz hat, indem sie dem (damaligen) Vertreter des Zweitbeschwerdeführers die (am 3.12.1990 zugestellte) Mitteilung übersandte, daß er bis längstens 11.12.1990 während der Amtsstunden in die von ihm eingereichten Akte Einsicht und zum Ergebnis des Ermittlungsverfahrens Stellung nehmen könne, ungeachtet dessen iS des §45 Abs3 AVG das Parteiengehör gewährt, daß Gegenstand und Geschäftszahl des betreffenden Aktes in dieser Mitteilung nicht angeführt waren. Die belangte Behörde war daher insoweit nicht zur Gewährung von Parteiengehör verpflichtet.

7. Das Verfahren hat somit nicht ergeben, daß der Zweitbeschwerdeführer in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden ist.

Da der Zweitbeschwerdeführer auch nicht wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in seinen Rechten verletzt wurde (s. dazu oben unter II.B.4.), war die Beschwerde, soweit sie vom Zweitbeschwerdeführer erhoben wurde, abzuweisen.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Parteiengehör

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1992:B1071.1991

Dokumentnummer

JFT_10078870_91B01071_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at