

TE Vfgh Erkenntnis 1992/10/7 B1061/91

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 07.10.1992

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

Oö GVG 1975 §4 Abs1

AVG §37

AVG §45 Abs3

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs mangels Selbstbewirtschaftung; keine Bedenken gegen §4 Abs1 Oö GVG 1975; keine Verletzung des Parteiengehörs und im Recht auf ein faires Verfahren

Spruch

Die Beschwerdeführerin 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 Beschwerdeführerin erwarb mit Kaufvertrag eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 2017/2 in EZ 265, KG Gramastetten, im Ausmaß von 4758 m² um den Preis von 190.320 S.

Die Bezirksgrundverkehrskommission Urfahr-Umgebung versagte der vorgesehenen Übertragung des Eigentums unter Berufung auf §1 Abs1 iVm §4 (Abs1) des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975 - Oö. GVG 1975, LGBl. 53, die Genehmigung.

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

3. Mit der gegen diesen Bescheid gerichteten, ausschließlich von der Käuferin erhobenen Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof wird die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums ("Privatautonomie"), auf Freiheit der Erwerbsbetätigung und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem

Gesetz sowie auf ein faires Verfahren iS des Art6 EMRK, in eventu die Verletzung in Rechten wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt.

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.a) Nach §1 Abs1 erster Satz Oö. GVG 1975 bedarf ua. die Übertragung des Eigentums an einem ganz oder teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmeten Grundstück durch Rechtsgeschäft unter Lebenden der Genehmigung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes. Gemäß dem Abs1 des mit "Voraussetzung für die Genehmigung" überschriebenen §4 Oö. GVG 1975 müssen Rechtsgeschäfte 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. Nach §4 Abs4 Oö. GVG 1975 dürfen Rechtsgeschäfte, die den Voraussetzungen gemäß Abs1 (2 oder 3) nicht entsprechen, nicht genehmigt werden.

b) Die belangte Behörde hat, indem sie der Berufung der Vertragsparteien, also auch der Beschwerdeführerin, nicht Folge gab, 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. Während jedoch die Behörde erster Instanz die Versagung der Genehmigung im Spruch ihres Bescheides ausdrücklich auf §4 Abs1 (und 4) iVm §1 Abs1 Oö. GVG 1975 stützte, führte die belangte Behörde weder im Spruch noch in der Begründung des angefochtenen Bescheides eine Vorschrift dieses Gesetzes ausdrücklich an. Der Wortlaut der Begründung des Bescheides läßt freilich unzweifelhaft erkennen, daß auch die belangte Behörde die Versagung der Genehmigung auf §4 Abs1 Oö. GVG 1975, und zwar der Sache nach iVm §1 Abs1 dieses Gesetzes gestützt hat.

2. Die Behörde erster Instanz hat im Zuge des von ihr durchgeführten Ermittlungsverfahrens ua. einen Bericht der Bezirksbauernkammer Urfahr eingeholt und einen Augenschein vorgenommen, an der auch der Rechtsfreund der Beschwerdeführerin teilgenommen hat.

Die belangte Behörde hat kein weiteres Ermittlungsverfahren durchgeführt, sondern ihrer Entscheidung folgenden, sich aus dem erstinstanzlichen Ermittlungsverfahren ergebenden und mit dem Tatsachenvorbringen der Beschwerdeführerin im wesentlichen übereinstimmenden Sachverhalt zugrundegelegt:

Das Kaufgrundstück im Ausmaß von 4758 m² gehört zu einem landwirtschaftlichen Kleinbetrieb. Es grenzt an die im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, die ein Ausmaß von ungefähr 5 ha aufweisen, an. Die Beschwerdeführerin, die weder über eine Hofstelle noch über landwirtschaftliche Maschinen und Geräte verfügt, bewirtschaftet diese Flächen nicht selbst, sondern hat sie an Landwirte verpachtet.

Aus diesem Umstand zog die belangte Behörde den Schluß, es könne nicht erwartet werden, daß die Beschwerdeführerin das Kaufgrundstück selbst bewirtschaften werde. Dieser Annahme ist die Beschwerdeführerin nicht entgegengetreten.

3.a) Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides (s. dazu unter II.5.c) 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 Beschwerdeführerin im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde Willkür geübt hätte (s. etwa VfSlg. 8428/1978, 9127/1981). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 9600/1983, 10047/1984, 10919/1986, 12038/1989) fällt der Behörde Willkür ua. dann zur Last, wenn sie in wesentlichen Punkten jegliches Ermittlungsverfahren unterlassen hat.

b) Die Beschwerdeführerin macht der belangten Behörde in mehrfacher Hinsicht ein willkürliches Vorgehen zum Vorwurf: Die belangte Behörde habe außer Acht gelassen, daß der Kaufpreis durch einen Nachtrag zum Kaufvertrag den vom Vertreter der Behörde erster Instanz während des Augenscheines geäußerten Vorstellungen entsprechend erhöht worden sei. Die belangte Behörde habe ferner kein Beweisverfahren zur Ermittlung des relevanten Sachverhaltes durchgeführt und der Beschwerdeführerin kein Parteiengehör gewährt. Sie habe schließlich unter

völliger Abkehr von der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides die Versagung der Genehmigung auf einen im Gesetz nicht vorgesehenen Grund, nämlich den Mangel der Selbstbewirtschaftung des Kaufgrundstückes durch den Erwerber, gestützt und gänzlich außer Acht gelassen, daß die Erstbehörde der annähernd gleichzeitigen Veräußerung eines anderen Grundstückes durch die beteiligten Parteien zugestimmt habe.

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

aa) Der Verfassungsgerichtshof hat mehrfach ausgesprochen, daß im Grundverkehrsrecht seit jeher der Gedanke tragend war, es komme darauf an, ob "ein ausreichender Grund zur Annahme vorliegt, daß vom Erwerber das Gut nicht selbst ... bewirtschaftet wird" (VfSlg. 5683/1968, 7654/1975 mwH, 10789/1986, 10797/1986, 10890/1986; vgl. etwa auch VfSlg. 10563/1985, 10744/1986, 10747/1986, 10764/1986, 11754/1988). Demnach ist es in den durch das Oö. GVG 1975 zu schützenden öffentlichen Interessen gelegen, daß die im Rahmen des Grundverkehrs erworbenen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke von den Erwerbern selbst bewirtschaftet werden (VfSlg. 11516/1987; s. etwa auch VfSlg. 10564/1985).

Es trifft somit nicht zu, daß die belangte Behörde die Versagung der Genehmigung auf einen im Oö. GVG 1975 nicht vorgesehenen Grund gestützt hat.

bb) Unter den gegebenen Umständen, insbesondere mit Rücksicht darauf, daß die Beschwerdeführerin die in ihrem Eigentum stehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen unbestrittenermaßen nicht selbst nutzt - und dazu auch gar nicht in der Lage ist -, konnte die belangte Behörde denkmöglich zu der Auffassung gelangen, der Erwerb des Kaufgrundstückes durch die Beschwerdeführerin widerspreche dem durch §4 Abs1 Oö. GVG 1975 geschützten öffentlichen Interesse an der Erhaltung landwirtschaftlicher Nutzflächen, weil zu besorgen sei, daß die Beschwerdeführerin sie nicht selbst ("auf eine für einen Landwirt signifikante Art"; s. VfSlg. 9063/1981, 209; s. in diesem Zusammenhang insbesondere auch VfSlg. 10902/1986, 564) bewirtschaften werde.

cc) Mit dem Vorbringen, daß die belangte Behörde in einem 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, 11193/1983) noch kein Indiz für eine willkürliche Vorgangsweise der Behörde, wenn sie in einem anderen Fall zu einer anderen Beurteilung gelangt.

dd) Entgegen dem Beschwerdevorbringen liegt allein darin, daß die Behörde die Versagung der Genehmigung auf einen anderen Grund stützte als die Behörde erster Instanz, jedenfalls kein willkürliches oder sonst verfassungswidriges Vorgehen der belangten Behörde (vgl. in diesem Zusammenhang im übrigen §66 Abs4 zweiter Satz AVG).

ee) Mit dem in der Beschwerde erhobenen Vorwurf einer Verletzung der Bestimmungen über das Parteiengehör, die nach Ansicht der Beschwerdeführerin darin gelegen sein soll, daß ihr die belangte Behörde nicht die Gelegenheit zur Abgabe einer Äußerung einräumte, wird keine Verletzung eines verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes dargetan.

Beim Recht auf Parteiengehör handelt es sich nur um ein in einem einfachen Gesetz (§37, §45 Abs3 AVG) begründetes, nicht aber um ein verfassungsgesetzlich gewährleistetes Recht (s. zB VfSlg. 4003/1961, 4394/1963, 6732/1972, 8766/1980, 8828/1980). Die Verletzung des Rechtes auf Parteiengehör kann daher für sich allein keine Verletzung eines verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes bedeuten (vgl. etwa VfSlg. 2536/1953, 9313/1982, 9411/1982, 9451/1982, 10194/1984, 10241/1984, 11102/1986). Nur unter erschwerenden Voraussetzungen, etwa dann, wenn die Behörde die Durchführung eines Ermittlungsverfahrens überhaupt unterlassen hat (s. zB VfSlg. 8868/1980), liegt in der Verletzung des Grundsatzes des Parteiengehörs ein besonders gravierender, in die Verfassungssphäre reichender Verfahrensmangel (s. zB VfSlg. 10549/1985 mwH; s. etwa auch VfSlg. 10163/1984).

Solche Umstände liegen hier nicht vor. Da die Behörde den angefochtenen Bescheid ausschließlich auf die Ergebnisse des erstinstanzlichen Verfahrens stützte, ein eigenes Ermittlungsverfahren somit nicht durchführte, liegt in der Nichtgewährung des Parteiengehörs durch die belangte Behörde jedenfalls keine Verfassungswidrigkeit.

4. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin liegt in den von ihr gerügten Verfahrensmängeln (Nichtdurchführung eines (ergänzenden) Ermittlungsverfahrens durch die belangte Behörde, Nichtgewährung von Parteiengehör durch die belangte Behörde) auch eine Verletzung des durch Art6 EMRK gewährleisteten Rechtes auf ein faires Verfahren.

Schon im Hinblick darauf, daß sich die belangte Behörde angesichts des von ihr - in vertretbarer Weise - herangezogenen Grundes für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung auf den von der Erstbehörde ermittelten Sachverhalt stützen konnte und die Erstbehörde Parteiengehör gewährt hat, kann von einer Verletzung der Grundsätze eines fairen Verfahrens iS des Art6 Abs1 EMRK von vorneherein nicht die Rede sein.

5.a) Durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zur Übertragung des Eigentums an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom bisherigen Eigentümer an den Erwerber wird sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber in der Ausübung privater, den Schutz des Art5 StGG genießender Rechte beschränkt und somit ein Eingriff in das Eigentum bewirkt (vgl. zB VfSlg. 7539/1975 und die dort zitierte Vorjudikatur, VfSlg. 10565/1985 mwH; s. in diesem Zusammenhang etwa auch VfSlg. 12227/1989, 469, wonach der Staat in die Privatautonomie lediglich unter den Voraussetzungen eingreifen darf, die die Verfassungsordnung ganz allgemein für die Zulässigkeit von Eigentumseingriffen vorsieht).

Ein solcher Eingriff wäre nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (s. etwa VfSlg. 9790/1983, 11413/1987, 12119/1989, 14) dann verfassungswidrig, wenn der Bescheid entweder ohne jede gesetzliche Grundlage oder unter Heranziehung eines verfassungswidrigen Gesetzes erlassen worden wäre, wobei die denkunmögliche Anwendung des Gesetzes als Gesetzlosigkeit anzusehen ist. Ein solcher Fall läge nur dann vor, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre (vgl. etwa VfSlg. 9693/1983, 10566/1985). Auch eine denkunmögliche Würdigung des Sachverhaltes ist einer derartigen Gesetzlosigkeit gleichzuhalten (VfSlg. 7927/1976).

b) Nach dem Vorbringen der Beschwerdeführerin seien die §§4 bis 6 Oö. GVG 1975, die die Voraussetzungen für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung und deren Versagung nicht abschließend und unter Verwendung sehr unbestimmter Begriffe umschrieben, wegen Verstoßes gegen Art18 B-VG verfassungswidrig. Das Oö. GVG 1975 sei des weiteren, wie die Beschwerdeführerin mit näherer Begründung darlegt, angesichts der bestehenden und noch auf lange Zeit zu erwartenden landwirtschaftlichen Überproduktion "nicht durch öffentliches Interesse gedeckt" und verstoße aus diesem Grund gegen die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unverletzlichkeit des Eigentums und auf Freiheit der Erwerbsbetätigung.

c) Die Beschwerdeführerin ist mit diesem Vorbringen nicht im Recht:

Der Verfassungsgerichtshof hatte gegen des Oö. GVG 1975 bisher keine verfassungsrechtlichen Bedenken (vgl. etwa VfSlg. 8309/1978 mit Hinweisen auf Vorjudikatur). Er hat insbesondere in zahlreichen Erkenntnissen ausgesprochen, daß (ua.) gegen §4 Abs1 Oö. GVG 1975, der in materiell-rechtlicher Hinsicht eine der maßgeblichen Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides bildet, keine derartigen Bedenken bestehen (s. etwa VfSlg. 9313/1982, 9454/1982, 9765/1983, 10566/1985 mwH, 10644/1985, 10744/1986, 10921/1986, 11614/1988).

Das Beschwerdevorbringen gibt keinen Anlaß, von dieser Auffassung abzugehen.

Es ist ferner auf die Bestimmungen des ArtVIII der Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1974, BGBl. 44 ("Regelungen, durch die der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen wird, sind der Landesgesetzgebung vorbehalten.") zu verweisen, mit der - wenngleich es sich dabei um eine Kompetenzvorschrift handelt - das (Weiter-)Bestehen eines öffentlichen Interesses an Vorschriften der darin genannten Art durch den Verfassungsgesetzgeber bekräftigt wird.

Daß die belangte Behörde bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides weder gesetzlos vorgegangen ist noch die angewendeten Vorschriften des Oö. GVG 1975 denkunmöglich ausgelegt hat, ergibt sich aus den Ausführungen unter II.3.c)aa) und bb).

Die Beschwerdeführerin ist somit im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nicht verletzt worden.

6. Auch die von der Beschwerdeführerin behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit der Erwerbsbetätigung (Art6 StGG) liegt nicht vor. Dieses Grundrecht kann nur verletzt werden, wenn durch die Behörde der Antritt oder die Ausübung einer bestimmten Erwerbstätigkeit gesetzlos (in denkunmöglicher Anwendung eines Gesetzes) oder auf Grund eines verfassungswidrigen Gesetzes untersagt wird. Art6 StGG gewährt jedoch keinen Schutz gegen Amtshandlungen, die die Erwerbsbetätigung nicht unmittelbar betreffen, deren Objekt -

dem äußeren Ablauf des Verwaltungsgeschehens und der Absicht der Behörde entsprechend - ein davon verschiedenes ist, mögen auch die Nebenwirkungen mittelbar die Erwerbsbetätigung verhindern; die Freiheit der Erwerbsbetätigung wird somit nicht verletzt, wenn - wie hier - der Verwaltungsakt die Realisierung einer bestimmten Erwerbsbetätigung lediglich faktisch verhindert (s. etwa VfSlg. 6367/1971, 6898/1972, 8512/1979).

Die Beschwerdeführerin ist daher im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit der Erwerbsbetätigung nicht verletzt worden.

7. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleister Rechte hat somit nicht stattgefunden.

8. Das Verfahren hat nicht ergeben, daß die Beschwerdeführerin in einem von ihr 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. 6877/1972, 8309/1978, 8317/1978, 9454/1982, 9456/1982, 10565/1985, 10659/1985, 11754/1988).

9. Mit Rücksicht auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (s. dazu oben unter II.5.c) ist es auch ausgeschlossen, daß die Beschwerdeführerin wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, Ermittlungsverfahren, Parteiengehör, fair trial

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1992:B1061.1991

Dokumentnummer

JFT_10078993_91B01061_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at