

TE Vfgh Erkenntnis 1992/9/28 B442/91

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.09.1992

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

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

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Übergabsvertrags aufgrund der Annahme mangelnder gemeinsamer Bewirtschaftung des Familienbetriebs nach Scheidung der Ehepartner

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.

Der Antrag auf Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Eheleute J und B H übertrugen mit Übergabsvertrag vom 5. Juli 1990 ihrer Tochter und deren Ehegatten das aus der Liegenschaft in EZ 102, KG Polling, im Ausmaß von 20,7757 ha bestehende Bauerngut.

Die Bezirksgrundverkehrskommission Mauerkirchen versagte der auf Grund des Übergabsvertrages vorgesehenen Übertragung des Eigentums die Genehmigung.

2. Der gegen diesen Bescheid (ausschließlich) vom Erstübernehmer - dem nunmehrigen Beschwerdeführer - eingebrachten Berufung gab die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der O.ö. Landesregierung nicht Folge.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, mit der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz sowie auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides, hilfsweise die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt wird.

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

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige (vgl. etwa VfSlg.11754/1988 mwH) - Beschwerde erwogen:

1.a) Nach §1 Abs1 erster Satz des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975 - Oö. GVG 1975, LGBI. 53, 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. In §6 Oö. GVG 1975 sind - in einer lediglich beispielhaften Aufzählung (arg. "insbesondere" im ersten Halbsatz dieser Bestimmung) - Fälle angeführt, in denen die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes jedenfalls nicht gegeben sind. Dies ist ua. der Fall, wenn zu besorgen ist, daß nur eine spekulative Kapitalanlage beabsichtigt ist (lite) oder wenn zu besorgen ist, daß bei "Verwandtengeschäften" die Gegenleistung nach der wirtschaftlichen Lage die Existenz der Übergabsliegenschaft gefährdet, insbesondere wenn das Rechtsgeschäft gegen den Grundsatz des "Wohlbestehenkönnens" verstößt (lith).

b) Die belangte Behörde hat, indem sie der Berufung des Beschwerdeführers 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 ausdrücklich auf §4 Abs1 sowie auf §6 lite und h 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 die belangte Behörde die Versagung der Genehmigung (allein) auf §4 Abs1 Oö. GVG 1975 (und nicht auch auf §6 lite und h dieses Gesetzes), und zwar der Sache nach iVm §1 Abs1 Oö. GVG 1975 stützte.

Die belangte Behörde, die das von der Behörde I. Instanz durchgeführte Ermittlungsverfahren durch Einholung eines Berichtes der Bezirksbauernkammer Braunau am Inn und des Scheidungsurteiles des Bezirksgerichtes Mauerkirchen vom 28. Dezember 1990, 2 C29/90, ergänzt hatte, legte ihrer Entscheidung im wesentlichen folgenden - unbestritten gebliebenen - Sachverhalt zugrunde:

Das den Gegenstand des Übergabsvertrages bildende Bauerngut ist ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit einer bewirtschafteten Fläche von annähernd 30 ha, einschließlich einer Pachtfläche von 7,70 ha. Es handelt sich um einen "Acker-Grünlandbetrieb" mit Ackerland im Ausmaß von 15,27 ha und Grünland im Ausmaß von 13 ha sowie mit einer forstwirtschaftlichen Fläche von 1,40 ha. Auf dem Hof werden etwa 50 Stück Rinder, und zwar 15 Kühe, 15 Mastrinder und 20 Stück Jungvieh, gehalten, außerdem noch einige Mastschweine.

Die Übernehmer haben am 1. Juli 1990 die Ehe geschlossen. Bereits kurze Zeit nach der Eheschließung kam es zwischen den Übernehmern untereinander sowie zwischen dem Erstübernehmer einerseits und dessen Schwiegereltern (den Übergebern) zu Zwistigkeiten. Auf Grund einer von der Zweitübernehmerin eingebrachten Scheidungsklage wurde die Ehe der Übernehmer mit Urteil des Bezirksgerichtes Mauerkirchen vom 28. Dezember 1990 geschieden. Dieses Urteil war in dem - hier maßgeblichen (s. etwa VfSlg. 10562/1985, 151; VfGH 26.11.1991 B545/91) - Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides noch nicht rechtskräftig. Der Erstübernehmer (und nunmehrige Beschwerdeführer) hat auch nach der Scheidung noch auf dem Hof gearbeitet und insbesondere Stallarbeiten verrichtet.

Auf Grund dieser Tatsachenfeststellungen kam die belangte Behörde der Sache nach zum Ergebnis, daß infolge der (wenn auch noch nicht rechtskräftigen) Scheidung der Übernehmer und den im Gefolge der Scheidung erfahrungsgemäß zu erwartenden vermögensrechtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Übernehmern das gegenständliche Bauerngut - das als landwirtschaftlicher Mittelbetrieb einer bäuerlichen Familie die Existenzgrundlage zu bieten vermöge - in seinem Weiterbestand als bäuerlicher Familienbetrieb gefährdet sei. Von diesem Sachverhalt ausgehend zog die belangte Behörde des weiteren den Schluß, daß die in Rede stehende Eigentumsübertragung der Vorschrift des §4 Abs1 Oö. GVG 1975, wonach (den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegende) Rechtsgeschäfte ua.

dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden mittleren landwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprechen müssen, zuwiderläuft, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung hierfür somit nicht erteilt werden darf.

c) Der Beschwerdeführer erachtet sich in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes mit der Begründung verletzt, daß die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid nur zum Schein auf das Oö. GVG 1975 gestützt, in Wahrheit aber die grundverkehrsbehördliche Genehmigung aus völlig unsachlichen Gründen und somit willkürlich versagt habe. Obwohl nämlich, wie bereits die Erstbehörde in der Begründung ihres Bescheides ausdrücklich festgehalten habe, das gegenständliche Rechtsgeschäft nicht "gegen den Grundsatz des Wohlbestehenkönnens verstößt", habe die belangte Behörde nicht objektive, im Gesetz normierte Kriterien, sondern im familiären Bereich des Beschwerdeführers gelegene Umstände für ihre Entscheidung maßgebend sein lassen, nämlich daß - nach ihrer Formulierung - "im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden muß, daß die Ehe der Übernehmer gescheitert ist". Damit habe sich die belangte Behörde darüber hinweggesetzt, daß jedenfalls im Zeitpunkt ihrer Entscheidung die Ehe der Übernehmer aufrecht und es durchaus ungewiß war, ob es tatsächlich zu einer (rechtskräftigen) Scheidung kommen werde.

2.a) Angesichts der - auch vom Beschwerdeführer nicht in Zweifel gezogenen - verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides (vgl. zu §4 Abs1 Oö. GVG 1975 etwa VfSlg. 9313/1982, 10566/1985 mwH, 10644/1985, 10744/1986, 11614/1988) und da es keinen Anhaltspunkt dafür gibt, daß die belangte Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat - was auch in der Beschwerde nicht behauptet wird -, könnte der Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die Behörde Willkür geübt hätte (s. zB VfSlg. 8428/1978, 9127/1981). Willkür fällt der Behörde ua. auch dann zur Last, wenn der angefochtene Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (s. zB VfSlg. 9726/1983, 10890/1986, 10942/1986). Insbesondere vermag eine denkbare Anwendung des Gesetzes Willkür zu indizieren (VfSlg. 5096/1965, 5396/1966, 9792/1983, 11754/1988). Eine denkbare Gesetzesanwendung könnte jedoch nur dann vorliegen, wenn die belangte Behörde so fehlerhaft vorgegangen wäre, daß die Fehlerhaftigkeit mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe gestellt werden müßte (vgl. etwa VfSlg. 7038/1973, 7962/1976, 9902/1983, 10079/1984).

b) Die belangte Behörde zog insbesondere aus den umfassenden und detaillierten Feststellungen in der Begründung des erstinstanzlichen - wenn auch damals noch nicht rechtskräftigen - Scheidungsurteils der Sache nach den Schluß, daß angesichts der - von den Übernehmern nicht bestrittenen - Zerrüttung der Ehe der Übernehmer, die bereits zur Aufgabe der ehelichen Gemeinschaft geführt hatte und die unter anderem gerade in Meinungsverschiedenheiten über die Führung des landwirtschaftlichen Betriebes zum Ausdruck kam, eine gemeinsame Bewirtschaftung dieses Betriebes als bäuerlicher Familienbetrieb durch die Übernehmer nicht zu erwarten sei, daß vielmehr im Gegenteil im Zuge der zu erwartenden vermögensrechtlichen Auseinandersetzungen eine erhebliche wirtschaftliche Belastung, unter Umständen sogar eine Zerschlagung des Betriebes zu gewärtigen sei.

Wenn die belangte Behörde bei diesen Gegebenheiten zur Auffassung gelangte, daß die geplante Übertragung des Eigentums dem in §4 Abs1 Oö. GVG 1975 angeführten öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden mittleren landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspreche, so kann ihr nicht mit Recht der Vorwurf gemacht werden, diese Vorschrift in einer denkbaren - Willkür indizierenden - Weise ausgelegt zu haben. Insbesondere kann hier - zum Unterschied von dem dem Erkenntnis VfSlg. 10644/1985 zugrunde gelegenen Fall - nicht gesagt werden, daß die belangte Behörde "aus vagen und unbestimmten Vermutungen" die Genehmigung zur Eigentumsübertragung verweigert habe.

Zur Widerlegung des Beschwerdevorbringens, die Behörde dürfe bei der Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nicht (auch) auf in der Person des Erwerbers gelegene Merkmale abstellen, genügt der Hinweis auf das Erkenntnis VfSlg. 10890/1986, 509 f., in dem der Verfassungsgerichtshof die Auffassung als denkbar erachtete, daß zur Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes (auch in der Form der bloßen Überwachung) landwirtschaftliche Kenntnisse unbedingt notwendig seien.

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

3. Auch eine Verletzung des durch Art6 StGG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes, Liegenschaften zu erwerben und über diese frei zu verfügen, liegt nicht vor. 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, 10896/1986) nur gegen jene historischen Beschränkungen richtet, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Kreise 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. 5683/1968, 7927/1976, 9070/1981, 10797/1986, 10822/1986, 11411/1987, 11516/1987).

Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie die Grundverkehrsgesetze enthalten, werden durch Art6 StGG 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 grundverkehrsbehördliche Genehmigung unter dem Gesichtspunkt grundverkehrsbehördlicher Interessen (s. dazu VfSlg. 8309/1978, 320; 8766/1980, 142; 9454/1982, 562; 9456/1982, 571; 10566/1985, 166) allein deshalb versagt, weil nach Ansicht der belangten Behörde die in §4 Abs1 Oö. GVG 1975 umschriebenen Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung nicht vorlagen. Dabei hat die belangte Behörde, wie bereits unter II.2.b) dargelegt, das Gesetz nicht in denkunmöglicher Weise ausgelegt. Dies schließt eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes aus (vgl. VfSlg. 7539/1975 und die dort zitierte Vorjudikatur sowie VfSlg. 7927/1976); durch die Versagung der Genehmigung aus dem von der belangten Behörde (vertretbarerweise) angenommenen Grund wird keine "bevorrechtete Klasse der Landwirte" geschaffen.

4. Die behaupteten Verletzungen verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte des Beschwerdeführers haben somit nicht stattgefunden.

5. Das Verfahren hat nicht ergeben, daß der Beschwerdeführer in einem von ihm 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. 6875/1972, 8309/1978, 8317/1978, 9454/1982, 10565/1985, 10659/1985, 11754/1988).

6. Mit Rücksicht auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften ist es auch ausgeschlossen, daß der Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

7. Der Antrag, die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten, war ebenfalls abzuweisen, weil der angefochtene Bescheid von einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG erlassen wurde und die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes nicht durch Gesetz ausdrücklich für zulässig erklärt ist.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1992:B442.1991

Dokumentnummer

JFT_10079072_91B00442_00

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at