jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1992/6/10 B1073/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.06.1992

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
StGG Art5
Nö GVG 1989 §1 Z2
Nö GVG 1989 §3 Abs2 litc

Leitsatz

Keine willkürliche oder denkunmögliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Kaufvertrages mangels Selbstbewirtschaftung; Entscheidungszeitpunkt maßgeblich für Rechtslage

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.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Der Beschwerdeführer erwarb von den Eigentümern das landwirtschaftlich genutzte Grundstück 259/1, KG Konradsheim, im Ausmaß von 2,5455 ha um den Preis von 700.000 S.

Die Grundverkehrs-Bezirkskommission für den Wirkungsbereich der Bezirksbauernkammer Waidhofen a.d. Ybbs am Sitz der Bezirkshauptmannschaft Amstetten versagte dem Kaufvertrag unter Berufung auf §3 Abs2 litc des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989, LGBl. 6800-0 (im folgenden: NÖ GVG 1989), die Zustimmung im wesentlichen mit der Begründung, daß das Interesse an der Stärkung des bäuerlichen Betriebes einer Landwirtin, die am Erwerb des Grundstückes interessiert und zur Bezahlung des Kaufpreises nachgewiesenermaßen in der Lage sei, der Verwendung des Grundstückes durch den Beschwerdeführer, der nach seinem Vorbringen bereits drei Grundstückskäufe (mit Zustimmung der Grundverkehrsbehörde) getätigt habe, überwiege.

Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung des Beschwerdeführers wurde von der Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der NÖ Landesregierung unter Berufung auf §66 Abs4 AVG iVm §2 Abs1, §3 Abs1 und 2 litc sowie §11 Abs9 NÖ GVG 1989 abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

2. 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 Unverletzlichkeit des Eigentums geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

3. Die Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der NÖ Landesregierung als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige (s. etwa VfGH 24.9.1990,B330/90) - Beschwerde erwogen:

1.a) Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 9186/1981, 9727/1983, 10516/1985) durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nur verletzt werden, wenn dieser auf einer mit dem Gleichheitsgebot in Widerspruch stehenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides Willkür geübt hat. Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt u.a. dann vor, wenn der angefochtene Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maß mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (VfSlg. 9726/1983, 9835/1983, 10194/1984, 10890/1986), was auch bei einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder im Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes zutrifft (zB VfSlg. 8808/1980 mwH, 9187/1981, 10194/1984).

b) Die belangte Behörde hat den angefochtenen Bescheid inhaltlich u.a. auf die Vorschriften des §1 Z3 lita, des §3 Abs1 sowie des §3 Abs2 litc NÖ GVG 1989 gestützt. Diese Vorschriften lauten:

"§1

Begriffsbestimmungen

...

2. Landwirt (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbslandwirt) ist, wer

a) einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit persönlich (d.h. allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen und den Lebensunterhalt seiner Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet;

b) nach Erwerb einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit persönlich (allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaften und daraus und seinen und den Lebensunterhalt seiner Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will, wenn er

aa)

diese Absicht durch ausreichende Gründe belegen und

bb)

aufgrund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten glaubhaft machen kann.

3. Interessenten sind

a) Landwirte, die bereit sind, anstelle des Erwerbers oder des Nutzungsberechtigten ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, daß die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer (Verpächter, Fruchtgenußgeber u.dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist; ...

...

§3

Voraussetzungen für die Zustimmung

(1) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die Zustimmung zu erteilen, wenn es dem allgemeinen

Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerstreitet. Soweit ein solches Interesse nicht besteht, hat die Grundverkehrsbehörde dem Rechtsgeschäft auch dann die Zustimmung zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerstreitet.

(2) Ein solcher Widerstreit ist jedenfalls gegeben, wenn ...

c) das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt und Interessenten vorhanden sind;

...".

c) Die belangte Behörde begründete die Versagung der Zustimmung zum Kaufvertrag - kurz zusammengefaßt - damit, daß der Beschwerdeführer nicht Landwirt iS des §1 Z2 NÖ GVG 1989 sei und daß daher iS des§3 Abs2 litc NÖ GVG 1989 das Interesse an der Stärkung des bäuerlichen Betriebes der Interessentin - die die Voraussetzungen des §1 Z3 (lita) NÖ GVG 1989 erfülle - das Interesse an der Verwendung des Grundstückes aufgrund des Kaufvertrages überwiege.

d) Der Verfassungsgerichtshof hat in mehreren Erkenntnissen (s. zB VfSlg. 7775/1976, 8177/1977, 9004/1981 9128/1981, 9131/1981, 10449/1985, 10457/1985, 10687/1985) dargetan, daß - unter anderem - gegen die mit §3 Abs1 und mit §3 Abs2 litc NÖ GVG 1989 inhaltlich übereinstimmenden Vorschriften des §8 Abs1 und des §8 Abs2 litd des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1973 keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen. Gegen die erwähnten, dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Vorschriften des NÖ GVG 1989 sind auch aus der Sicht des vorliegenden Beschwerdefalles keine verfassungsrechtlichen Bedenken entstanden (s. etwa auch VfGH 24.9.1990 B330/90).

Mit Rücksicht auf die Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften und den Umstand, daß eine gleichheitswidrige Gesetzesanwendung durch die belangte Behörde weder vom Beschwerdeführer behauptet wurde noch im verfassungsgerichtlichen Verfahren hervorgekommen ist, könnte der Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde Willkür geübt hätte.

e) Nach Ansicht des Beschwerdeführers fällt der belangten Behörde Willkür zunächst insofern zur Last, als sie den angefochtenen Bescheid nicht auf das bei Vertragsabschluß in Geltung gestandene NÖ Grundverkehrsgesetz 1973, sondern auf das erst nach diesem Zeitpunkt in Kraft getretene, keine Rückwirkung vorsehende NÖ GVG 1989 gestützt habe. Die unrichtige Rechtsauffassung der belangten Behörde habe die mit dem Gleichheitsgrundsatz in Widerspruch stehende Folge, daß einem im Zeitpunkt seines Abschlusses keiner behördlichen Zustimmung bedürfendes Rechtsgeschäft nachträglich die Zustimmung verweigert werden könnte bzw. daß ein ursprünglich der behördlichen Zustimmung bedürfendes Rechtsgeschäft nachträglich ohne Vorliegen dieser Zustimmung Rechtswirksamkeit erlangte. Das rechtliche Schicksal eines Rechtsgeschäftes hinge dann vom Zeitpunkt der Entscheidung der Grundverkehrsbehörde ab.

Die belangte Behörde ist der (vom Beschwerdeführer nicht bestrittenen) Auffassung, daß der Kaufvertrag auch nach dem - im Zeitpunkt seines Abschlusses in Geltung gestandenen - NÖ Grundverkehrsgesetz 1973 der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedurfte. Sie ist ferner - insofern im Gegensatz zum Beschwerdeführer - der Ansicht, daß sie mit Rücksicht auf den konstitutiven Charakter des die Zustimmung zu diesem Kaufvertrag versagenden Bescheides die im Zeitpunkt der Erlassung dieses Bescheides geltenden Vorschriften des (mit 1. Jänner 1989 in Kraft getretenen) NÖ GVG 1989 anzuwenden hatte.

Der Kaufvertrag bedurfte unbestrittenermaßen auch nach dem - im Zeitpunkt seines Abschlusses in Geltung gestandenen - NÖ Grundverkehrsgesetz 1973 der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Der vorliegende Fall unterscheidet sich also insofern von den Fällen, die etwa den Erkenntnissen VfSlg. 11073/1986 und VfGH 27.2.1987 B45/86, sowie dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26.10.1961, 2430/60, zugrunde lagen. Die einschlägigen Vorschriften des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1973 glichen sehr weitgehend jenen Bestimmungen des NÖ GVG 1989, auf die die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid gestützt hat: Nach §8 Abs1 des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1973 hatte die Grundverkehrskommission ihre Zustimmung nicht zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes und, soweit ein solches nicht in Frage kommt, dem Interesse an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren oder kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes oder an dem Bestand eines

rationell bewirtschafteten, für die Versorgung der Bevölkerung mit Bodenerzeugnissen wichtigen Großbesitzes widerstreitet. §8 Abs2 litd des NÖ Grundverkehrsgesetz 1973 bestimmte, daß ein Rechtsgeschäft jedenfalls dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes widerstreitet, wenn das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt, sofern die Interessenten bereit sind, den ortsüblichen Verkehrswert oder Pachtzins zu bezahlen.

Das Vorbringen des Beschwerdeführers, §3 Abs2 litg NÖ GVG 1989 weiche von der Rechtslage nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz 1973 ab, muß im vorliegenden Zusammenhang deshalb auf sich beruhen, weil §3 Abs2 litg NÖ GVG 1989 von der belangten Behörde weder angewendet wurde noch anzuwenden war.

Unter diesen Umständen ist - insbesondere etwa im Licht der Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 7449/1974 (431f.) und des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. März 1980, 2829/79, wonach die Berufungsbehörde, da es sich bei der Erteilung (und der Versagung) der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung (jeweils) um einen rechtsgestaltenden Verwaltungsakt handelt, ihrem Bescheid "die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung" zugrunde zu legen hat, die Auffassung der belangten Behörde, sie habe bei der Entscheidung über die Berufung das NÖ GVG 1989 anzuwenden, zumindest vertretbar. Es kann ihr daher nicht mit Recht vorgeworfen werden, insofern willkürlich vorgegangen zu sein.

f) Der Beschwerdeführer wirft der belangten Behörde vor, auch dadurch Willkür geübt zu haben, daß sie unter Außerachtlassung des konkreten Sachverhaltes und unter leichtfertigem Abgehen vom Akteninhalt dazu gekommen sei, dem Beschwerdeführer die Eigenschaft eines Landwirtes abzusprechen. Die belangte Behörde habe dabei insbesondere unberücksichtigt gelassen, daß der Beschwerdeführer bereits Eigentümer eines gesunden, mittleren land- und forstwirtschaftlichen Betriebes sei, aus dem er in Zukunft seinen Lebensunterhalt bestreiten werde. Die belangte Behörde sei ferner insofern willkürlich vorgegangen, als sie in völliger Verkennung der Rechtslage mit der Begründung, am Erwerb des den Gegenstand des Kaufvertrages bildenden Grundstückes sei eine Landwirtin interessiert, eine Interessenabwägung vorgenommen habe, obgleich nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (VfSlg. 9004/1981 und 10487/1985) bei verfassungskonformer Auslegung eine Interessenabwägung nicht vorzunehmen ist, wenn der Erwerber bereits Inhaber eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes ist oder (durch den Erwerb) wird.

Auch diese Vorwürfe sind nicht begründet. Die belangte Behörde, die ihre Entscheidung nach Einholung eines Gutachtens des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen traf, ließ nicht außer Acht, daß der Beschwerdeführer Eigentümer landwirtschaftlich genutzter Flächen (im Ausmaß von etwa 22 ha) ist. Sie zog jedoch aus dem Umstand, daß der Beschwerdeführer in der Bundesrepublik Deutschland einer Erwerbstätigkeit nachgeht und diese Flächen (abgesehen von einer relativ geringfügigen Waldfläche) daher nicht selbst bewirtschaftet, sondern sie vielmehr verpachtet hat, den Schluß, daß er auch nach dem Erwerb des den Gegenstand des Kaufvertrages bildenden Grundstückes seine landwirtschaftlichen Flächen nicht selbst bewirtschaften werde und daß er deshalb nicht als Landwirt iS des §1 Z2 des NÖ GVG 1989 anzusehen sei.

Diese Auffassung ist jedenfalls vertretbar und somit nicht willkürlich. 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 der Erwerber das Gut nicht selbst bewirtschaften wird" (s. etwa VfSlg. 7654/1975 mwH, 9456/1982, 10890/1986, 11516/1987, 11754/1988; vgl. zB auch VfSlg.10140/1984, 10747/1986, 10764/1986).

Wie der Verfassungsgerichtshof etwa in den Erkenntnissen VfSlg. 9004/1981, 9128/1981, 9131/1981, 10487/1985, 10687/1985, 10846/1986 und 11637/1988 ausgesprochen hat, kommen bei verfassungskonformer Interpretation §8 Abs1 und §8 Abs2 litd des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1973 - sie entsprechen inhaltlich dem §3 Abs1 bzw. dem §3 Abs2 litc NÖ GVG 1989 - dann nicht zum Tragen, wenn ein Landwirt als Erwerber auftritt.

Da die belangte Behörde, wie dargelegt, vertretbarerweise davon ausgehen durfte, daß der Beschwerdeführer kein Landwirt sei und auch nach dem Erwerb des hier in Rede stehenden Grundstückes kein solcher werden würde, hat sie mit der Vornahme einer Interessenabwägung nach §3 Abs2 litc NÖ GVG 1989 das Gesetz nicht in einer denkunmöglichen - Willkür indizierenden - Weise angewendet.

Die auf das ergänzende Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen gestützte Schlußfolgerung der

belangten Behörde, daß die Interessentin Eigentümerin eines stärkungsbedürftigen landwirtschaftlichen Betriebes ist, wurde im Verfahren nicht widerlegt. Die Feststellung der belangten Behörde, daß die Interessentin zur Bezahlung des nach dem Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen ortsüblichen Verkehrswertes bereit und in der Lage ist, blieb unbestritten. Es kann der belangten Behörde somit nicht mit Recht vorgeworfen werden, sie sei bei der Interessenabwägung willkürlich vorgegangen (vgl. in diesem Zusammenhang etwa VfSlg. 7775/1976, 8177/1977).

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

2.a) Ein Bescheid, mit dem einem beabsichtigten Grundstückserwerb die grundverkehrsbehördlichen Zustimmung versagt wird, greift (auch) in das Eigentum des Erwerbers ein (vgl. etwa VfSlg. 7539/1975, 9456/1982 mwH, 10744/1986, 11754/1988). Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10356/1985, 10487/1985) dann verfassungswidrig, wenn der ihn verfügende Bescheid ohne jede Rechtsgrundlage ergangen wäre oder auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte, oder wenn die Behörde bei Erlassung des angefochtenen Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage denkunmöglich angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre (vgl. zB VfSlg. 8866/1980, 10079/1984, 11635/1988).

b) Der angefochtene Bescheid beruft sich inhaltlich vor allem auf §3 Abs1 und auf §3 Abs2 NÖ GVG 1989. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit dieser Vorschriften (s. dazu unter II.1.d) könnte das Eigentumsrecht des Beschwerdeführers nur durch deren denkunmögliche Anwendung verletzt worden sein. Daß die belangte Behörde das Gesetz nicht so fehlerhaft ausgelegt hat, daß die Fehlerhaftigkeit mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe gestellt werden müßte, ergibt sich aus den Ausführungen unter II.1.e.

Der Beschwerdeführer ist somit durch den angefochtenen Bescheid auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums verletzt worden.

3. Die behaupteten Verletzungen verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte des Beschwerdeführers haben demnach nicht stattgefunden.

4. 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. 6877/1972, 8309/1978, 8317/1978, 9454/1982, 9456/1982, 10565/1985, 10659/1985, 11754/1988).

5. Mit Rücksicht auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (s. dazu unter II.1.b) ist es ausgeschlossen, daß der Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

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

Schlagworte

Bescheid rechtsgestaltender, Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, Bescheiderlassung (Zeitpunkt maßgeblich für Rechtslage)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1992:B1073.1990

Dokumentnummer

JFT_10079390_90B01073_00

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at