jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1992/2/25 B381/91, B382/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.02.1992

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
Tir GVG 1983 §4 Abs1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs mangels Selbstbewirtschaftung

Spruch

Die Beschwerdeführerinnen sind 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 daher abgewiesen.

Der Antrag, die Beschwerde zur Entscheidung darüber, ob die Beschwerdeführerinnen durch den Bescheid in einem sonstigen Recht verletzt wurden, dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten, wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die beiden Beschwerdeführerinnen und ihre zwei Brüder sind ua. zu je einem Viertel Miteigentümer des "Gieler-Hofes" und einer weiteren Liegenschaft in Zell am Ziller im Gesamtausmaß von ca. 7,4 ha. Mit Übergabsverträgen vom 18. Jänner 1989 und Nachträgen vom 24. Mai 1989 übertrugen die beiden Brüder diese Eigentumsanteile (neben weiteren, nicht den Gegenstand dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bildenden) zu je einem Achtel auf die beiden Beschwerdeführerinnen. Diese Übergabsverträge sehen auch die Einräumung eines Fruchtgenußrechtes an der Bauparzelle des genannten Hofes sowie des Wohnungsrechtes zu Gunsten des einen - wegen Querschnittslähmung an den Rollstuhl gefesselten - Bruders vor.

2. Diesem Rechtserwerb versagte die Grundverkehrsbehörde Zell am Ziller mit Bescheid vom 3. Jänner 1990 unter Hinweis auf §4 Abs1 und §6 Abs1 litc des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, Anlage zur Kundmachung der

Landesregierung vom 18. Oktober 1983 über die Wiederverlautbarung des Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBl. für Tirol 69/1983, idF der Kundmachungen LGBl. für Tirol 44/1984 und 45/1988 - hier maßgeblich also idF vor der Novelle LGBl. für Tirol 74/1991 (gemäß deren ArtII Abs1 ist diese mit 1. Oktober 1991 in Kraft getreten) - (im folgenden: GVG 1983), die grundverkehrsbehördliche Zustimmung mit der Begründung, daß die beiden Übernehmerinnen den Hof nicht selbst bewirtschaften würden. Ferner würde die Bauparzelle mit den Dienstbarkeiten des Fruchtgenusses und des Wohnungsrechtes belastet, sodaß das Bauernhaus für Jahrzehnte hinaus als Hofstelle für den "Gieler-Hof" nicht mehr verwendet werden könnte.

3. Die dagegen von den beiden Beschwerdeführerinnen rechtzeitig erhobene Berufung wurde nach Durchführung eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung - der belangten Behörde dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens - vom 4. Februar 1991, Zl. LGv-901/8-90, als unbegründet abgewiesen.

In der Begründung dieses Bescheides wird zunächst der Inhalt der §§3 Abs1, 4 Abs1 und 6 Abs1 litc, dritter Tatbestand, GVG 1983 unter Bedachtnahme auf hiezu ergangene verfassungsgerichtliche Rechtsprechung dargestellt. Sodann wird zu den vorliegenden Rechtsgeschäften ausgeführt, es erübrige sich eine im Sinne der zuletzt zitierten Rechtsvorschrift ansonsten erforderliche Prognoseentscheidung durch die belangte Behörde darüber, ob die Übernehmerinnen die Liegenschaften selbst bewirtschaften würden, weil diese selbst im zugrundeliegenden Verwaltungsverfahren ausgesagt hätten, daß sie eine dem GVG 1983 entsprechende Selbstbewirtschaftung der vertragsgegenständlichen, zum geschlossenen Hof "Gieler" gehörenden Liegenschaften nicht beabsichtigten; vielmehr hätten sie erklärt, die schon bisher verpachteten land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften auch weiterhin verpachten zu wollen. Aus dem Vorbringen der Übernehmerinnen selbst ergebe sich somit, daß nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes der spezielle Versagungstatbestand der "Nichtselbstbewirtschaftung" im Sinne des §6 Abs1 litc, dritter Tatbestand, GVG 1983 gegeben sei. Im übrigen könne dies aber zulässigerweise allein schon aus dem Umstand abgeleitet werden, daß die Liegenschaften schon jetzt verpachtet seien.

Darüberhinaus widerspreche der gegenständliche Rechtserwerb den durch §4 Abs1 leg.cit. geschützten land- und forstwirtschaftlichen Interessen. Für den Fall der Einräumung des Fruchtgenußrechtes an der Hofstelle zugunsten des einen Übergebers stünden dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb keine Wohn- und Wirtschaftsmöglichkeiten mehr zur Verfügung. Gerade die landwirtschaftliche Hofstelle stehe unter dem erklärten Schutz des GVG 1983. Der Rechtserwerb an Grundflächen im unmittelbaren Bereich der bäuerlichen Hofstelle durch Personen, die nicht mehr Eigentümer und Bewirtschafter des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes seien, berge die Gefahr einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des bäuerlichen Betriebes in sich, und zwar im Hinblick auf die damit Hand in Hand gehende Besitzzersplitterung bzw. im Hinblick auf die daraus resultierende Wirtschaftserschwernis. Derartige Besitzverhältnisse im Bannkreis der landwirtschaftlichen Hofstelle führten erfahrungsgemäß früher oder später zu einer Erschwernis in der Hofbewirtschaftung und gefährdeten den Bestand des bäuerlichen Betriebes als lebensfähige Wirtschaftseinheit.

Dem Vorbringen in der Berufung, es genüge für eine grundverkehrsbehördliche Bewilligung der in Rede stehenden Rechtserwerbe, wenn die Übernehmerinnen erklärten, es sei nicht ausgeschlossen, daß sie in Zukunft die Selbstbewirtschaftung des Hofes aufnehmen würden, sei entgegenzuhalten, daß die Behörde nach den im Zeitpunkt ihrer Entscheidung gegebenen tatsächlichen Verhältnissen und nicht nach eventuellen zukünftigen Möglichkeiten zu entscheiden habe, sodaß es nicht entscheidungswesentlich sein könne, ob es zu einem späteren, noch ungewissen Zeitpunkt allenfalls zu einer dem GVG 1983 entsprechenden Selbstbewirtschaftung kommen werde.

4. Gegen den genannten Berufungsbescheid wendet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Freiheit des Liegenschaftserwerbs behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides, in eventu die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt wird.

Zur Begründung dieser Beschwerde wird - neben kurzen Hinweisen auf die bezogenen Grundrechte - ausgeführt, die belangte Behörde habe den Werdegang der Familie der beiden Beschwerdeführerinnen - ein Bruder sei querschnittgelähmt, der andere Bruder habe auch einen schweren Unfall erlitten und sei nur beschränkt einsatzfähig - völlig ignoriert. Zwar habe die Erstbeschwerdeführerin gegenüber der Grundverkehrsbehörde erster Instanz erklärt,

daß die derzeit bestehende Verpachtung der gegenständlichen Liegenschaften aufrecht bleiben werde. Sie sei aber nicht gefragt worden, wie lange diese Verpachtung noch aufrecht bleibe und es sei auch nicht erhoben worden, ob die Beschwerdeführerinnen beabsichtigten, zu einem späteren Zeitpunkt selbst die Bewirtschaftung zu übernehmen, und ob sie dazu in der Lage seien. In der Folge habe die Erstbeschwerdeführerin mehrfach deponiert, daß "durchaus die Absicht besteht, zu einem späteren Zeitpunkt den Hof selbst zu bewirtschaften und daß sie dazu auch in der Lage ist." All dies sei von der belangten Behörde ignoriert worden, sodaß Willkür vorliege.

5. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie den bekämpften Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde sowie des Antrages auf Abtretung derselben an den Verwaltungsgerichtshof beantragt.

6. Die Beschwerdeführerinnen haben einen weiteren Schriftsatz erstattet, dem - in Ablichtung überwiegend schon der Beschwerde angeschlossen gewesene - Bestätigungen angeschlossen waren.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1.1. Dem angefochtenen Bescheid liegen insbesondere §3 Abs1 lita und b, §4 Abs1 und §6 Abs1 litc, dritter Tatbestand, GVG 1983 zugrunde; diese Bestimmungen lauten:

"§3. (1) Der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf, soweit im Abs2 nicht anderes bestimmt ist,

a) jeder originäre oder derivative Eigentumserwerb;

b) die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes;

..."

"§4. (1) Die nach §3 Abs1 erforderliche Zustimmung darf bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (§1 Abs1 Z1) nur erteilt werden, wenn der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht."

"§6. (1) Einem Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 ist insbesondere nicht zuzustimmen, wenn zu besorgen ist, daß

...

c) Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben oder der ihrer Bodenbeschaffenheit entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Bestimmung oder einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ohne zureichenden Grund entzogen bzw. jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird;

..."

1.2. Gegen die Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides, insbesondere gegen die unter II. 1.1. wiedergegebenen Bestimmungen des GVG 1983 trägt die Beschwerde keine verfassungsrechtlichen Bedenken vor; solche sind beim Verfassungsgerichtshof auch nicht entstanden (vgl. zur verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der bezogenen Regelungen - mit Hinweisen auf die frühere Rechtsprechung - VfSlg. 10822/1986, 11413/1987, 11790/1988, VfGH 27.9.1990, B669/89, 1.10.1991, B100/91, uva.).

Mit Rücksicht auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften ist es ausgeschlossen, daß die Beschwerdeführerinnen wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

2.1. Angesichts dessen und des weiteren Umstandes, daß 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 -, könnten die Beschwerdeführerinnen im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde Willkür geübt hätte.

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt ua. in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere iVm. einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 und die dort angeführte Rechtsprechung; VfSlg. 10338/1985, 11.213/1987).

2.2. Der Vorwurf der Beschwerde, der angefochtene Bescheid sei mit Willkür belastet, ist nicht berechtigt.

Es ist unbestritten, daß sich die Rechtserwerbe auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß §1 Abs1 Z1 GVG 1983 beziehen; sie bedürfen deshalb zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. In §6 Abs1 litc, dritter Tatbestand, GVG 1983 findet sich ein in die Zukunft weisendes Moment, welches von der Behörde die Fällung einer Prognoseentscheidung verlangt. Die Annahme der belangten Behörde, daß die beiden Beschwerdeführerinnen die Liegenschaften nicht selbst bewirtschaften werden, kann sich in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise auf die Aussagen der Erstbeschwerdeführerin stützen, der auch die Zweitbeschwerdeführerin nichts entgegengesetzt hat. Auch kann der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie auch aus dem Umstand, daß die den Gegenstand des Rechtserwerbes bildenden Liegenschaften schon derzeit verpachtet und keinerlei Anhaltspunkte für eine Änderung dieses Zustandes erkennbar sind, ableitete, daß eine Selbstbewirtschaftung durch die beiden Beschwerdeführerinnen auszuschließen sei, und sie deshalb dazu verpflichtet war, die Zustimmung zum Rechtserwerb zu versagen (vgl. VfSlg. 7927/1976, 8245/1978, 8518/1979, 8768/1980, 10797/1986, 10814/1986, VfGH 11.6.1990, B1563/89, 1.10.1991, B100/91, 26.11.1991, B545/91, uva.). Zutreffend geht die belangte Behörde dabei davon aus, daß nicht auf allfällige, in fernerer Zukunft mögliche Entwicklungen, sondern auf die Rechts- und Tatsachenlage im Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung abzustellen ist (vgl. dazu zuletzt etwa VfGH 26.11.1991, B545/91).

Bei diesem Ergebnis erübrigt sich die Prüfung der Frage, ob die abweisliche Entscheidung allein auch auf §4 Abs1 GVG 1983 gestützt werden konnte.

Ob aber der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist nicht vom Verfassungsgerichtshof zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie im vorliegenden Fall (vgl. dazu insbesondere §13 Abs4 und 9 GVG 1983 iVm. Art20 Abs2 und Art133 Z4 B-VG) - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. VfSlg. 8309/1978, 9454/1982, 9456/1982, 10565/1985, 10.6.1991, B1176/89, uva.).

Die Beschwerdeführerinnen wurden deshalb nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

3. Die Beschwerdeführerinnen sind durch den angefochtenen Becheid auch in dem durch Art6 StGG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht, Liegenschaften zu erwerben und über diese frei zu verfügen, nicht verletzt worden. Dem in diese Richtung zielenden, überhaupt nicht näher ausgeführten Beschwerdevorwurf ist entgegenzuhalten, daß sich dieses Grundrecht, wie der Verfassungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung betont hat (vgl. etwa VfSlg. 7539/1975, 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 (vgl. zuletzt etwa VfSlg. 10797/1986, 10822/1986, 11411/1987, 11516/1987).

Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie die Grundverkehrsgesetze enthalten, werden dadurch nicht ausgeschlossen (vgl. dazu etwa VfSlg. 10744/1986, 10902/1986).

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Entscheidung, daß der Rechtserwerb §4 Abs1 und §6 Abs1 litc GVG 1983

widerspreche, nicht getroffen, um den Erwerb der in Rede stehenden land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften durch die Beschwerdeführerinnen zu Gunsten eines Landwirtes, der diesen Betrieb zu erwerben beabsichtigt, zu verhindern. Vielmehr erfolgte diese Entscheidung unter dem Gesichtspunkt grundverkehrsbehördlicher Interessen deshalb, weil nach Ansicht der belangten Behörde die in §4 Abs1 GVG 1983 umschriebenen Voraussetzungen nicht vorlagen.

Die Beschwerdeführerinnen wurden folglich auch nicht im bezogenen Grundrecht verletzt.

4. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat somit insgesamt nicht stattgefunden.

Das verfassungsgerichtliche Beschwerdeverfahren hat auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführerinnen in einem von ihnen nicht geltend gemachten Recht verletzt worden wären.

Da die Beschwerdeführerinnen auch nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden (vgl. II. 1.2.), war die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

5. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4, erster Satz, und Z2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

6. Da der angefochtene Bescheid von einer Kommission nach Art133 Z4 B-VG erlassen wurde und eine Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes im Gesetz, insbesondere im GVG 1983, nicht vorgesehen ist, war der Antrag auf Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ebenfalls abzuweisen.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1992:B381.1991

Dokumentnummer

JFT_10079775_91B00381_2_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at