jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1991/11/25 B359/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.11.1991

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

Tir GVG 1983 §4 Abs1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

Leitsatz

Keine denkunmögliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Übergabsvertrages wegen Entziehen eines Grundstückes (samt Austragshaus) von einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer verfassungswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I . 1. Am 26. Juli 1989 schlossen der Erstbeschwerdeführer und seine Ehegattin als Übergeber mit dem Zweitbeschwerdeführer - ihrem Sohn - als Übernehmer einen Übergabsvertrag ab. Darin wurde ua. festgelegt, daß der Erstbeschwerdeführer die in seinem Eigentum stehende Liegenschaft in EZ 10 GB Schwendberg im Ausmaß von insgesamt 32.212 m2 samt darauf bestehendem Gastbetrieb an seinen Sohn (den Zweitbeschwerdeführer) übergibt. Ausgenommen von dieser Eigentumsübertragung blieben zwei Teilflächen im Ausmaß von insgesamt 951 m2 sowie ein weiteres Grundstück im Ausmaß von

2.192 m2 samt darauf befindlichem Austragshaus. Als Gegenleistung erhielten die Übergeber ua. das lebenslängliche betriebskostenfreie Wohnrecht in genau bezeichnetem Umfange im übergebenen Gasthaus sowie das Recht auf Versorgung und Verpflegung.

Diesem Rechtsgeschäft wurde gemäß §3 Abs1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, Anlage zur Kundmachung über die Wiederverlautbarung des Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBl. für Tirol 69/1983, idF der Kundmachungen LGBl. für Tirol 44/1984 und 45/1988 (im folgenden: GVG 1983), die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde Hippach erteilt.

2. Der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten gab die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung mit Bescheid vom 12. Dezember 1990, Zl. LGv-

904/6, Folge und versagte der Übertragung des Eigentumsrechtes unter Berufung auf §4 Abs1 iVm. §6 Abs1 litc und e GVG 1983 die grundverkehrsbehördliche Zustimmung. Die belangte Behörde begründete ihre abweisliche Entscheidung im wesentlichen damit, daß sich der in Rede stehende Rechtserwerb überwiegend auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke iS des §1 Abs1 Z1 GVG 1983 beziehe, sodaß der Übergabsvertrag eine Einheit darstelle und daher die von den Vertragsteilen vereinbarte Eigentumsgestaltung in ihrer Gesamtheit der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfe. Da sich der Übergeber (di. der Erstbeschwerdeführer) Teile seines Gutes - das auch andere als die im Übergabsvertrag angeführten Grundstücke umfasse - zurückbehalten wolle, sei eine aus agrarpolitischer Sicht nicht vertretbare Zersplitterung eines ohnehin schon relativ kleinen Landwirtschaftsbetriebes anzunehmen, zumal sich unter den zurückbehaltenen Liegenschaften jene (2.192 m2 große) befinde, auf der ein Austragshaus stehe. Daraus resultiere eine erhebliche Schwächung dieses Landwirtschaftsbetriebes und die Entstehung einer nichtlandwirtschaftlichen Enklave inmitten landwirtschaftlicher Flur, was den öffentlichen Interessen, die sich etwa im Tiroler Flurverfassungsgesetz 1978 manifestierten, widerspreche. Dem könne auch der Wunsch des Übergebers, sich das Eigentum an dem ausdrücklich als solches baubehördlich genehmigten Austragshaus samt dem umgebenden Grund - trotz des ohnehin im Gasthaus eingeräumten Wohnrechtes - zu erhalten, nicht als "zureichender Grund" iS des §6 Abs1 litc GVG 1983 entgegengesetzt werden. Aufgrund des Vorliegens der angeführten zwingenden gesetzlichen Versagungstatbestände sei es auch unbeachtlich, daß der Übernehmer zweifelsohne zur Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes geeignet sei und daß es keine gesetzliche Bestimmung gebe, die dazu verhalte, alle einer Person gehörenden Liegenschaften zugleich an die Nachkommen zu übergeben.

Auch komme vorliegendenfalls die Ausnahmebestimmung des §3 Abs2 litc leg.cit.,

"wonach es der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bei der Übertragung des Eigentums an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zwischen Ehegatten oder Blutsverwandten oder Verschwägerten in gerader Linie nicht bedarf, wenn der Übergeber seinen gesamten land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz bzw. seine gesamten Miteigentumsanteile daran ungeteilt auf eine Person überträgt,"

deshalb nicht in Betracht, weil der Erstbeschwerdeführer nicht seinen gesamten land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaftsbesitz auf seinen Sohn übertrage.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts auf Unverletzlichkeit des Eigentums gemäß Art5 StGG geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

Dazu wird im wesentlichen ausgeführt, daß der vertragsgegenständliche Landwirtschaftsbetrieb wegen seines geringen Gesamtausmaßes nur einen Nebenerwerbsbetrieb darstelle. Die belangte Behörde habe §4 Abs1 iVm. §6 Abs1 litc und e GVG 1983 in denkunmöglicher Weise angewendet, wenn sie wegen der Nichtübergabe des Austragshauses eine Zersplitterung bzw. erhebliche Schwächung des kleinen Landwirtschaftsbetriebes bzw. die Schaffung einer nichtlandwirtschaftlichen Enklave annehme, ohne dies ausreichend zu begründen. Denn die Bewirtschaftung des Grundstückes, auf dem das Austragshaus errichtet worden sei, habe sich schon lange vor der Übergabe geändert, die separate Grundbuchseinlage (EZ 197 GB Schwendberg) sei vor Jahren eröffnet worden. Außerdem könne bei diesem kleinen (Nebenerwerbs-)Betrieb von vorneherein nicht von einem "gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitz" gesprochen werden. Bei Heranziehung des §6 Abs1 litc und e GVG 1983 habe die belangte Behörde daher in Wahrheit eine Scheinbegründung gegeben, denn sie habe die erstgenannten Bestimmungen isoliert betrachtet, ohne zu beachten, daß die betreffenden Grundstücke nicht als "wirtschaftlich gesunder land- oder forstwirtschaftlicher Grundbesitz" bezeichnet werden könnten. Durch die Behauptung einer Erschwerung der landwirtschaftlichen Nutzung des Übergabsgegenstandes versuche die belangte Behörde lediglich, den Übergeber auch zur Übergabe des Austragshauses zu zwingen.

4. Die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt.

Sie verteidigt den angefochtenen Bescheid im wesentlichen damit, daß angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums nur bei einer denkunmöglichen Anwendung des Gesetzes durch die belangte Behörde in Frage käme. Dies sei wegen des festgestellten Sachverhalts nicht der Fall; das Austragshaus sei als Bestandteil dieses land- und

forstwirtschaftlichen Betriebes anzusehen, könnte jedoch nach Herauslösen aus diesem Betrieb unbeschränkt an landwirtschafts- und auch familienfremde Erwerber weitergegeben werden. Das GVG 1983 stelle aber gerade die landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie den landwirtschaftlichen Hofraum unter Schutz, weil deren Erwerb durch Personen, die mit dem Landwirtschaftsbetrieb nicht bzw. nicht mehr in Verbindung stehen, die Gefahr einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des bäuerlichen Betriebes in sich berge, und zwar insbesondere im Hinblick auf die damit Hand in Hand gehende Besitzzersplitterung bzw. die daraus resultierende Wirtschaftserschwernis.

Des weiteren sei die Abtrennung des Austragshauses samt "Umgebungsgrund" - neben dem Fehlen eines "zureichenden Grundes" - schon deshalb nicht zulässig, weil die dadurch erfolgende Änderung der Zweckwidmung dieses Gebäudes einer Bewilligung der Baubehörde bedürfte, die im Zeitpunkt der Entscheidung der belangten Behörde eben nicht vorliege und wohl auch nicht erteilt werden dürfte, sei doch die Liegenschaft, auf der das Gebäude steht, als Freiland iS des §15 Tiroler RaumordnungsG 1984, LGBl. 4/1984, gewidmet. Der Behauptung der Beschwerdeführer, daß es sich beim übergebenen Landwirtschaftsbetrieb gar nicht um einen gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitz handle, setzt die belangte Behörde das Argument entgegen, dies bedeutete, daß immer dann, wenn nur ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb vorliege, einer Veräußerung von Grundstücken ohne Rücksicht darauf zuzustimmen wäre, ob diese den durch das GVG 1983 geschützten Interessen widerspräche.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung ist eine Berufung nicht zulässig (§13 Abs9 GVG 1983). Der Instanzenzug ist erschöpft. Da auch die übrigen Prozeßvoraussetzungen gegeben sind, ist die Beschwerde zulässig.

2. Sie ist aber nicht begründet.

2.1. Die §§3 Abs2 litc, 4 Abs1 und 6 Abs1 litc und e GVG 1983 lauten:

"§3. (2) Der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nach Abs1 bedarf es nicht:

...

c) bei der Übertragung des Eigentums an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zwischen Ehegatten oder Blutsverwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, wenn der Übergeber seinen gesamten land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz bzw. seine gesamten Miteigentumsanteile daran ungeteilt auf eine Person überträgt;

..."

"§4. (1) Die nach §3 Abs1 erforderliche Zustimmung darf bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (§1 Abs1 Z. 1) 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;

...

e) unwirtschaftlich kleine Grundstücke entstehen, die Arrondierung eines Besitzes ohne zwingenden Grund gestört oder die land- und forstwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken dadurch erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird;

..."

2.2. Die Beschwerdeführer erachten sich durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums verletzt. 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 an der Ausübung privater, den Schutz des Art5 StGG genießender Rechte beschränkt und somit ein Eingriff in das Eigentum bewirkt (vgl. etwa VfSlg. 7539/1975 und die dort zitierte Vorjudikatur, VfSlg. 10.565/1985 mwH, 11.754/1988, VfGH 10.6.1991, B1176/89).

Ein solcher Eingriff wäre nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes dann verfassungswidrig, wenn der Bescheid entweder ohne jede gesetzliche Grundlage oder unter Heranziehung einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage 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, 10.659/1985). Auch eine denkunmögliche Würdigung des Sachverhaltes ist einer derartigen Gesetzlosigkeit gleichzuhalten (VfSlg. 7927/1976).

Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Vorschriften des GVG 1983, auf die sich der angefochtene Bescheid stützt (§§4 Abs1 und 6 Abs1 litc und e GVG 1983, s. dazu etwa VfSlg. 7538/1978, 7544/1975, 7546/1975, 7881/1976, 8718/1979, 9063/1981, 10.921/1986, 10.991/1986, VfGH 11.6.1990, B1277/89, 11.6.1990, B1563/89, 26.11.1990, B36/90, 26.2.1991, B838/90), könnte eine Verletzung des Eigentumsrechtes der Beschwerdeführer nur durch eine denkunmögliche Anwendung dieser Vorschriften bewirkt worden sein.

2.3. Dies war hier nicht der Fall.

2.3.1. §6 Abs1 GVG 1983 führt einzelne Tatbestände an, bei deren Vorliegen "einem Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 insbesondere nicht zuzustimmen ist", und konkretisiert derart den nur allgemein formulierten Inhalt des §4 Abs1 leg.cit. (vgl. zB VfSlg. 10.822/1986, 11.413/1987, 11.436/1987). Die belangte Behörde erachtete nun iS des §6 Abs1 litc und e leg.cit. die Voraussetzungen für die beantragte Genehmigung deshalb für nicht gegeben, weil zu besorgen sei, daß durch die Nichteinbeziehung von Liegenschaften des Übergebers bei der Übergabe Grundstücke "einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ohne zureichendem Grund" entzogen werden und eine nichtvertretbare Zersplitterung bzw. Schwächung des betreffenden, ohnehin kleinen land- bzw. forstwirtschaftlichen Liegenschaftsbesitzes eintreten werde. Sie durfte nach dem Vorbringen der Beschwerdeführer und dem Ergebnis des von ihr ergänzten Ermittlungsverfahrens davon ausgehen, daß das im Eigentum des Übergebers stehende Austragshaus dem von ihm übergebenen landwirtschaftlichen Betrieb zuzurechnen ist. Auch wenn das betreffende Gebäude aus drei Wohneinheiten besteht, wurde doch (vom Übergeber, und zwar im Jahre 1984) für dessen Errichtung ausdrücklich der Antrag um Genehmigung eines "Austragshauses" an die Baubehörde gerichtet und auch - ebenso wie dessen Benützung im Jahre 1986 - bewilligt (s. Akt Zl. 131-9-123a/84 der Gemeinde 6283 Hippach). Einem Austragshaus kommt aber in einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb eine ganz spezifische Funktion zu. Wenn deshalb die belangte Behörde von diesen Gegebenheiten ausgehend zur Auffassung kam, daß bei der im Zeitpunkt ihrer Entscheidung bestehenden Sach- und Rechtslage einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb ein Grundstück (samt Austragshaus) ohne zureichenden Grund entzogen werde, kann ihr nicht entgegengetreten werden, zumal die Beschwerde übersieht, daß §4 Abs1 GVG 1983 nicht nur auf die Erhaltung, sondern auch auf die Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes ebenso wie auf die Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes abstellt.

2.3.2. Bei diesem Ergebnis ist es aber nicht mehr erforderlich zu prüfen, ob auch ein weiterer Versagungsgrund von der belangten Behörde in vertretbarer Weise angenommen wurde und ob der Behörde dabei eine, wie in der Beschwerde behauptet, der Gesetzlosigkeit gleichkommende denkunmögliche Gesetzesanwendung anzulasten wäre.

2.4. Ob der angefochtene Bescheid in jeder Beziehung 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; Art20 Abs2 B-VG) - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichthof nicht bekämpft werden kann (vgl. zB VfSlg. 8309/1978, 9454/1982, 9456/1982, 10.565/1985, 10.659/1985, VfGH 10.6.1991, B1176/89).

3. Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts auf Schutz des Eigentums iS des Art5 StGG hat somit nicht stattgefunden; das Verfahren hat nicht ergeben, daß die Beschwerdeführer in einem von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden sind.

Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (s. dazu oben II.2.2.) ist es auch ausgeschlossen, daß die Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1991:B359.1991

Dokumentnummer

JFT_10088875_91B00359_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at