

TE Vfgh Erkenntnis 1991/2/25 B171/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.02.1991

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
Oö GVG 1975 §4 Abs1
Oö GVG 1975 §4 Abs3
Oö GVG 1975 §6 litd
Oö GVG 1975 §8

Leitsatz

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

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. Mit Kaufvertrag vom 5. August 1987 erwarb der Beschwerdeführer das Grundstück Nr. 401/2 (Wiese) in EZ 520 KG Gallspach im Ausmaß von annähernd 2.000 m² um einen Kaufpreis von 150.000 S.

Die Bezirksgrundverkehrskommission Grieskirchen versagte der auf Grund dieses Kaufvertrages vorgesehenen Übertragung des Eigentums unter Berufung auf §4 Abs1 und §6 lite des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975 - Oö. GVG 1975, LGBL. 53, die Genehmigung.

2. Der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung des Beschwerdeführers gab die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. 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 beantragt wird.

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

1. Die belangte Behörde hat, wie aus der Begründung des angefochtenen Bescheides zu ersehen ist, gleich der Behörde

I. Instanz ihre Entscheidung ausdrücklich auf §4 Abs1 Oö. GVG 1975 gestützt. Danach müssen Rechtsgeschäfte den öffentlichen Interessen an der Schaffung oder Erhaltung land- und 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. Während jedoch die Behörde I. Instanz davon ausging, daß mit dem hier zu beurteilenden Rechtserwerb nur eine spekulative Kapitalanlage iS des §6 lite Oö. GVG 1975 beabsichtigt sei, ließ die belangte Behörde dies ausdrücklich dahingestellt und nahm ihrerseits das Vorliegen des im §6 litd Oö. GVG 1975 umschriebenen Versagungsgrundes an: Danach sind die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes nicht gegeben, wenn Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Der Sache nach stützte die belangte Behörde - zum Unterschied von der Behörde

I. Instanz - ihren Bescheid auch auf §4 Abs3 Oö. GVG 1975. Dieser Vorschrift zufolge dürfen ua. Rechtsgeschäfte, von denen anzunehmen ist, daß sie für Zwecke der Baulandbeschaffung abgeschlossen wurden, der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund und Boden als notwendig entziehen und die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht erheblich erschweren oder unmöglich machen.

2.a) Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides (vgl. diesbezüglich zu §4 Abs1 Oö. GVG 1975 etwa VfSlg. 9313/1982 10566/1985, 10744/1986, 11614/1988; zu §4 Abs3 Oö. GVG 1975 zB 8095/1977, 8766/1980, 10520/1985; zu §6 litd leg.cit. VfSlg. 10745/1986, 10747/1986) und da es keinen Anhaltspunkt dafür gibt, daß die Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften 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 sein, wenn die Behörde Willkür geübt hätte.

b) Der Beschwerdeführer wirft der belangten Behörde vor, in mehrfacher Hinsicht Willkür geübt zu haben. Begründet wird dieser Vorwurf zunächst damit, daß die belangte Behörde mit einem Bescheid gleichen Datums wie der angefochtene Bescheid der Veräußerung eines anderen Grundstückes durch denselben Eigentümer, von dem der Beschwerdeführer das hier in Rede stehende Grundstück erwerben wollte, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt habe. Der Sache nach macht der Beschwerdeführer der belangten Behörde ferner eine denkunmögliche und damit willkürliche Auslegung des §4 Abs3 Oö. GVG 1975 zum Vorwurf. Wenn die belangte Behörde aus dem Umstand, daß die bereits im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Grundstücke eingezäunt seien, den Schluß gezogen habe, der Erwerb des kaufgegenständlichen Grundstückes durch den Beschwerdeführer erschwere die landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke, sei dies ebenso willkürlich wie die Annahme der belangten Behörde, die (allfällige) Einzäunung des Kaufgrundstückes werde die Befahrbarkeit der an dieses angrenzenden Wege mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen bestimmter Arten (etwa Mähreschern) erheblich erschweren. Willkür fällt der belangten Behörde nach Ansicht des Beschwerdeführers des weiteren insofern zur Last, als sie aus dem Vorhandensein von Anschlüssen für Wasser, elektrischen Strom und Fernsehempfang auf den bereits im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Grundstücken den Schluß gezogen habe, daß der Beschwerdeführer das Kaufgrundstück nicht selbst bewirtschaften werde. Schließlich habe die belangte Behörde auch dadurch gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen, daß sie in einem entscheidenden Punkt jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen habe, und zwar in bezug auf den vom Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren beider Instanzen geltend gemachten Umstand, daß der bisherige Eigentümer des Kaufgrundstückes an dessen Veräußerung zur Abwehr einer Insolvenz "äußerst . . . interessiert" sei, weshalb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des den Gegenstand des angefochtenen Bescheides bildenden Kaufvertrages ungeachtet der Vorschriften der §§4 bis 6 des Oö. GVG 1975 gemäß §8 dieses Gesetzes hätte erteilt werden können.

c) Die belangte Behörde ging bei ihrer Entscheidung insbesondere von folgendem, teils in einem von ihr durchgeführten ergänzenden Ermittlungsverfahren erhobenen, teils dem Vorbringen des Beschwerdeführers selbst zu entnehmenden Sachverhalt aus:

Das Grundstück, dessen käuflichen Erwerb der Beschwerdeführer - er ist Steuerberater und Wirtschaftstreuhänder - beabsichtigt, steht im Eigentum eines Nichtlandwirtes, hat ein Flächenausmaß von annähernd 2.000 m², ist langgestreckt und schmal, wird an zwei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen, an den beiden übrigen Seiten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt und als Acker genutzt. Es liegt inmitten landwirtschaftlicher Fluren in einem Gebiet, das nach dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gallspach als Grünland ausgewiesen ist. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer zweier zusammenhängender Grundstücke (Nr. 403/1 und 403/2) mit einer Fläche von insgesamt ungefähr 8.000 m², die vom kaufgegenständlichen Grundstück nur durch ein (im Eigentum eines Dritten stehendes) Grundstück (Nr. 402/1) getrennt ist. Auf der im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Grundfläche, die von einem Maschendrahtzaun und einem lebenden, teilweise bis zu einem Meter in angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen ragenden Zaun umgeben ist und auf der Birken und Föhren gepflanzt wurden, befindet sich eine Holzhütte. Die Grundfläche verfügt über eine Wasser-, Strom- und Telephonzuleitung sowie über einen Fernsehanschluß. Zur Zeit des von der belangten Behörde durchgeführten Lokalaugenscheines wurden auf der Grundfläche fünf Gänse, vier Enten, vier Perlhühner und weitere Kleintiere gehalten. Der Beschwerdeführer bekundete die Absicht, das kaufgegenständliche Grundstück einzufrieden und die Kleintierhaltung zu erweitern. Der weitaus überwiegende Teil der in seinem Eigentum stehenden Grundfläche wird von einem Landwirt gemäht, der das gewonnene Futter im Rahmen seiner Pferdehaltung verwendet. In seinem an die Grundverkehrsbehörde I. Instanz gerichteten Ansuchen um Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung hatte der Beschwerdeführer angegeben, daß er die gegenständliche Grundfläche "teils zur Erholungszwecken, teils als Obst- und Gemüsegarten sowie als Hobby zur Kleintierhaltung, insbesondere für die Aufzucht von Hasen und Gänsen" benütze.

Die belangte Behörde ging im übrigen davon aus, daß im Fall der Einzäunung des Kaufgrundstückes das daran angrenzende, nur drei Meter breite Weggrundstück (Nr. 527/1) zum Unterschied von den derzeit gegebenen Verhältnissen etwa mit einem Mähdrescher nicht mehr befahren werde könne.

d) Die belangte Behörde zog aus diesen Gegebenheiten einerseits den Schluß, daß es dem Beschwerdeführer nicht auf eine landwirtschaftliche Nutzung seiner Grundflächen ankomme, er daher auch das zu erwerbende Grundstück nicht selbst bewirtschaften werde, der Erwerb dieses Grundstückes durch den Beschwerdeführer somit dem durch §4 Abs1 Oö. GVG 1975 geschützten öffentlichen Interesse an der Erhaltung landwirtschaftlicher Nutzflächen widerspreche und die grundverkehrsbehördliche Genehmigung auch deshalb nicht erteilt werden könne, weil das Grundstück ohne zureichenden Grund der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werde (§6 litd Oö. GVG 1975).

Zum anderen ging die belangte Behörde davon aus, daß durch die geplante Einzäunung des kaufgegenständlichen Grundstückes die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke erheblich erschwert werde. In diesem Umstand erblickte die belangte Behörde der Sache nach ein Hindernis für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung iS des §4 Abs3 Oö. GVG 1975, wobei sie sich allerdings erst in der Gegenschrift ausdrücklich auf diese Vorschrift berief.

e) Bei diesen Gegebenheiten, insbesondere angesichts des Umstandes, daß der Beschwerdeführer die in seinem Eigentum stehenden Grundflächen weitgehend nicht selbst nutzt, konnte die belangte Behörde denkmöglich zu der Auffassung gelangen, der Erwerb des kaufgegenständlichen Grundstückes durch den Beschwerdeführer widerspreche dem durch §4 Abs1 Oö. GVG 1975 geschützten öffentlichen Interesse an der Erhaltung landwirtschaftlicher Nutzflächen, weil der Beschwerdeführer es nicht selbst ("auf eine für einen Land- oder Forstwirt signifikante Art"; s. VfSlg. 9063/1981, 209) nutzen werde. Daß es darauf ankommt, ob ein ausreichender Grund für die Annahme vorliegt, der Erwerber werde das Grundstück nicht selbst bewirtschaften, hat der Verfassungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen (s. etwa VfSlg. 7654/1975, 9456/1982, 10744/1986, 10747/1986, 11516/1987).

An diesem Ergebnis vermag es nichts zu ändern, daß das Grundstück nicht im Eigentum eines Landwirtes steht, weil nach §4 Abs1 Oö. GVG 1975 ein Rechtsgeschäft nicht nur dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, sondern auch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen entsprechen muß (VfSlg. 8095/1977; s. in diesem Zusammenhang etwa auch VfSlg. 7685/1975, 8245/1978).

f) Mit dem Vorbringen, daß die belangte Behörde in einem dem Beschwerdefall vergleichbaren Fall gegenteilig entschieden habe, wird ein willkürliches Vorgehen 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, 11193/1986) noch kein Indiz für eine willkürliche Vorgangsweise der Behörde, wenn sie in einem anderen Fall zu einer anderen Beurteilung gelangt. Mit der bloßen Behauptung, es sei in gleichgelagerten Fällen anders entschieden worden, wird daher noch keine Willkür dargetan (VfSlg. 7365/1974, 10328/1985).

g) Da die belangte Behörde denkmöglich von einem Widerspruch des Rechtsgeschäftes zu §4 Abs1 Oö. GVG 1975 ausgegangen ist, erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob allenfalls auch die Versagungsgründe nach §6 litd (VfSlg. 9765/1983, 10562/1985, 10745/1986) und nach §4 Abs3 Oö. GVG 1975 in denkmöglicher Weise herangezogen wurden.

h) Es ist dem Beschwerdeführer zuzugestehen, daß nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde unter anderem dann verletzt wird, wenn die Behörde in einem für ihre Entscheidung maßgeblichen Punkt jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat (s. etwa VfSlg. 9454/1982, 10047/1984, 10520/1986, 10747/1986, 10846/1986, 10919/1986).

3. Der in dieser Hinsicht erhobene Beschwerdevorwurf ist jedoch nicht begründet: Gemäß §8 Oö. GVG 1975 kann die Übertragung des Eigentums ungeachtet der Vorschriften der §§4 bis 6 genehmigt werden, wenn sie wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse des letzten Besitzers zur Vermeidung des Verfalles des Gutes unabwendbar ist. Es ist offenkundig, daß diese Vorschrift im vorliegenden Fall nicht anzuwenden war, weil - wie schon aus dem Vorbringen des Beschwerdeführers hervorgeht - der Eigentümer des gegenständlichen Grundstückes kein Landwirt ist, der Verkauf dieses Grundstückes daher von vornherein keinesfalls der Vermeidung des Verfalles eines landwirtschaftlichen Gutes dienen konnte. Das Interesse des Verkäufers an der Erhaltung seines Gewerbebetriebes aber gehört nicht zu den für die Beurteilung durch die Grundverkehrsbehörde allein maßgeblichen öffentlichen Interessen nach §4 Abs1 Oö. GVG 1975 (vgl. etwa VfSlg. 10747/1986, 35). Der belangten Behörde fällt daher, wenn sie auf dieses Vorbringen nicht weiter einging und im Zusammenhang damit keine Ermittlungen durchführte, keineswegs ein in die Verfassungssphäre reichender Fehler zur Last.

Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz liegt somit nicht vor.

Ob 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 - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. VfSlg. 8309/1978, 9456/1982, 10565/1985, 10659/1985).

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid auch in dem durch Art6 StGG gewährleisteten Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber zu verfügen, nicht verletzt worden. Dem in diese Richtung zielenden Vorwurf 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 Klassen bestanden haben. Art6 StGG verbietet es, eine bevorrechtete Klasse der Landwirte dadurch zu schaffen, daß - 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 Liegenschaftserwerbes, wie sie die Grundverkehrsgesetze enthalten, werden dadurch 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 nicht versagt, um den Erwerb des in Rede stehenden Grundstückes durch den Beschwerdeführer, der nicht Landwirt ist, zugunsten eines Landwirtes, der dieses Grundstück zu erwerben beabsichtigt, zu verhindern; die Versagung der Genehmigung erfolgte vielmehr, wie sich aus den Ausführungen unter II.1. und II.2.e ergibt, unter dem Gesichtspunkt grundverkehrsbehördlicher Interessen (s. dazu VfSlg. 8309/1978, 320; 8766/1980, 142; 9454/1982, 562; 9456/1982, 571; 10566/1985,

166) insbesondere deshalb, weil nach Ansicht der belangten Behörde die im §4 Abs1 Oö. GVG 1975 umschriebenen Voraussetzungen für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nicht vorlagen.

Soweit sich der Beschwerdeführer gegen den seiner Meinung nach von der belangten Behörde erhobenen Vorwurf der Einzäunung seiner Grundstücke wendet, gehen seine Ausführungen - abgesehen davon, daß der bekämpfte Bescheid keinen derartigen normativen Abspruch enthält - schon deshalb ins Leere, weil Art6 StGG sich nur auf den Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften bezieht, nicht aber auch den Gebrauch von Liegenschaften zum Gegenstand hat (s. etwa VfSlg. 6321/1970, 6455/1971, 7922/1976, 7958/1976, 9118/1981).

4. Die behaupteten Verletzungen verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte 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.

Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (s. dazu oben II.2.a) ist es auch 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

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1991:B171.1989

Dokumentnummer

JFT_10089775_89B00171_00

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at