jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1989/2/27 B1309/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.02.1989

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt / Willkür keine
StGG Art5 / Verwaltungsakt / Verletzung keine
Tir GVG 1983 §4 Abs1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc
Tir GVG 1983 §8

Leitsatz

Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung wegen fehlender Selbstbewirtschaftung des Grundstückes; keine denkunmögliche oder willkürliche Anwendung des §4 Abs1 iVm §6 Abs1 litc Tir. GVG 1983; keine willkürliche Interessenabwägung iS des §8 Tir. GVG 1983

Spruch

Die Beschwerdeführer 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 abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1.1. Mit Kaufvertrag vom 5. Juni 1962 erwarb A F von P S eine Teilfläche von rund 250 m2 aus der Gp. 999/1 um einen Kaufpreis von S 20,-- pro m2 zwecks Vereinigung mit der Gp. 999/2, die sie bereits mit Kaufvertrag vom 18.10.1960/30.10.1961 erworben hatte und auf der für sie und ihren Bruder Wohnhäuser als Zweitwohnsitze errichtet worden waren. Dem Kaufvertrag vom 18.10.1960/30.10.1961 war die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt worden, hinsichtlich des Kaufvertrages vom 5. Juni 1962 wurde eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung damals nicht beantragt.

1.2. Mit "Pachtvertrag" vom 22. Jänner 1972 räumte A S als Verpächter A F als Pächterin Nutzungsrechte an einer 19.000 m2 großen Trennfläche der Gp. 998/1 und 999/1 der KG Thiersee für jährlich S 400,-- auf eine Dauer von 99 Jahren ein, behielt sich aber das Recht der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vor, soweit die Pächterin Nutzungsrechte nicht selbst ausüben würde.

1.3. Mit Kaufvertrag vom 10.10./14.10.1986 verkaufte A S schließlich an A F aus der eben genannten Pachtfläche ein Trennstück von 2.710 m2 um S 200,-- pro m2 abzüglich der Teilflächen, die bereits Gegenstand des Kaufvertrages vom 5. Juni 1962 waren, wobei sie dem Verkäufer die "bisherige landwirtschaftliche Nutzung" der kaufgegenständlichen Liegenschaft weiterhin unentgeltlich überließ, der Verkäufer jedoch erklärte, keine Einwände gegen die Errichtung eines Bauwerkes durch die Käuferin zu erheben, sofern dadurch nicht mehr als 30 % der Fläche berührt würden.

2. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Thiersee vom 20. März 1987 wurde die mit "Schreiben vom 28.10.1986" begehrte grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbes "betreffend eine Teilfläche von 2.710 m2 der Gp. 999/1 in EZl. 15 I KG. Thiersee" gemäß §4 Abs1 iVm §6 Abs1 litc Grundverkehrsgesetz 1983, LGBl. für Tirol Nr. 69/1983 (künftig: GVG), verweigert, weil die Käuferin in Thiersee nur ihren zweiten Wohnsitz habe und, da sie nicht Eigentümerin eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes sei, eine Selbstbewirtschaftung nicht vornehmen werde.

3. Mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 25. Feber 1988, Z LGv-340/3-87, wurde die von beiden Vertragsparteien erhobene Berufung als unbegründet abgewiesen.

Im wesentlichen wurde ausgeführt:

"... Die von vornherein feststehende Absicht des Erwerbers einer Liegenschaft, diese auf unbestimmte Zeit nicht selbst zu bewirtschaften, läuft aber dem allgemeinen Interesse an der Schaffung eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes zuwider (vergl. auch das Erk. des VwGH. vom 27.2.1964, Zl. 596/63), sodaß der Erstinstanz im Ergebnis nicht entgegengetreten werden konnte, wenn sie dem vorliegenden Rechtserwerb einen Widerspruch zu den land- bzw. forstwirtschaftlichen Schutzinteressen des Tiroler GVG angelastet hat. ...

...

Aber selbst wenn man die Berufungsausführungen dahingehend verstanden wissen wollte, daß seitens der Erstbehörde eine Interessensabwägung im Sinne des §8 GVG zu erfolgen gehabt hätte, wären diese nicht geeignet, eine Fehlerhaftigkeit des angefochtenen Bescheides darzutun. Was zunächst den Kaufvertrag aus dem Jahre 1962 betrifft, so können die im §8 Abs1 angeführten Voraussetzungen schon deswegen nicht gegeben sein, weil der Kaufpreis zufolge der eigenen Angaben der Verfahrensparteien ... bereits am 5.6.1962 an die Verkäuferseite ausbezahlt worden ist. In Ansehung dieser Sachlage vermag die Berufungsbehörde nicht zu erkennen, in welcher Weise der Kauferlös aus dieser Grundstückstransaktion zur 'Vermeidung des Verfalles des Gutes' bei der zum Entscheidungszeitpunkt (1988) gegebenen Sach- und Rechtslage von Bedeutung sein könnte. Aber auch bei dem im Jahre 1986 errichteten Kaufvertrag kann nach Meinung der Landesgrundverkehrsbehörde auf Grund der besonderen Umstände des vorliegenden Falles §8 Abs1 GVG keine Anwendung finden. §8 Abs2 verbietet die Erteilung der Zustimmung zu einem den §§4 - 6 widersprechenden Rechtserwerb schlechthin, sofern seitens des Landesgrundverkehrsreferenten geeignete Käufer namhaft gemacht werden und diese der Grundverkehrsbehörde gegenüber erklären, in das Rechtsgeschäft einzutreten. Rechtspolitischer Hintergrund dieser Bestimmung ist demnach, ein Ausgleich zwischen den öffentlich-rechtlichen Schutzinteressen und den privatrechtlichen Privatinteressen. Nur dann, wenn auch im Verfahren nach §8 keine Land- bzw. Forstwirte als Käufer namhaft gemacht werden können, haben die im §4 genannten Rücksichten in den Hintergrund zu treten und erwächst dem vom 'Verfall des Gutes' bedrohten Hofeigentümer ein Rechtsanspruch auf Genehmigung der beabsichtigten Eigentumsübertragung. Wenn aber - wie im vorliegenden Fall - durch privatrechtliche Dispositionen der Vertragsparteien (grundbücherlich abgesichertes Bestandsrecht auf 99 Jahren zugunsten der Käufer, Erfordernis der Zustimmung der Bestandnehmerin beim Abverkauf des Grundstückes gemäß Pkt. V bzw. Vorkaufsrecht zugunsten der Bestandnehmerin gemäß Pkt. VI des 'Pachtvertrages' vom 22.1.1972) eine Situation herbeigeführt wird, die das Auftreten von Land- bzw. Forstwirten als Grundstücksinteressenten rechtlich unmöglich, jedenfalls mangels jedweder Verwertbarkeit des Grundstückes zu land- bzw. forswirtschaftlichen Zwecken als von vornherein aussichtslos erscheinen läßt, so können sich die Verfahrensparteien zum Schutz ihrer Interessenslage auf §8 GVG nicht berufen. ... Ganz abgesehen davon sind die bisherigen Erklärungen der Verkäuferseite keinesfalls ausreichend, um das Vorliegen der im §8 genannten Voraussetzungen bejahen zu können. Insbesondere wurden im Verwaltungsverfahren nie jene Umstände genannt, die es glaubhaft erscheinen ließen, daß der Verkaufserlös aus dem in Rede stehenden Rechtsgeschäft zu dem von Parteienseite angegebenen Schuldenstand des Verkäuferbetriebes von mehr als 3 Millionen Schilling zur 'Vermeidung des gänzlichen Verfalles des Gutes' hinreichend wäre.

..."

4. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde begehrt.

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

5.1. Die Beschwerdeführer meinen, die belangte Behörde habe den §6 Abs1 litc GVG denkunmöglich angewendet, weil der Kaufvertrag ausdrücklich vorsehe, daß dem Verkäufer, der Landwirt ist, die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang überlassen bleibe, sodaß also die Kaufsache weder dem landwirtschaftlichen Betrieb entzogen, noch jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen werde, der sie nicht selbst bewirtschaften würde. Da durch den Rechtserwerb unter den gegebenen Umständen keine Veränderung des derzeitigen Bewirtschaftungszustandes bewirkt werde, würden die durch §4 geschützten Interessen gar nicht berührt. Die Auslegung der belangten Behörde unterstelle dem Gesetz einen gleichheitswidrigen Inhalt und bedeute Willkür. Die belangte Behörde habe auch qualifizierte Verfahrensfehler begangen, indem sie keinerlei Schritte unternommen habe, um zu prüfen, ob die Voraussetzungen des §8 GVG vorliegen. Das Rechtsgeschäft läge im klaren Interesse des Verkäufers, da es ihm hiedurch erleichtert werde, seine die Existenz bedrohende wirtschaftliche Situation zu meistern; daß für die Käuferin durch ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück die Sicherheit eines ungestörten freien Blickes gewährleistet sei, ändere an dieser Einschätzung nichts. Hiezu hätte die Behörde Sachverhaltsermittlungen anzustellen gehabt. Sie habe auch nicht die geringsten Bemühungen unternommen, um im Sinne des §8 GVG einen inländischen Käufer ausfindig zu machen. Unklar sei auch, wie die belangte Behörde auf den mit S 3,000.000,-- bezeichneten Schuldenstand des Verkäufers gekommen sei. Das Unterbleiben der erforderlichen Ermittlungen sei der belangten Behörde als Willkür anzulasten.

5.2. Der angefochtene Bescheid greift in das Eigentumsrecht ein. Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10356/1985, 10482/1985) 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 Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage in denkunmöglicher Weise 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.

Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10413/1985) nur vorliegen, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat.

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 in Verbindung mit 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). Eine denkunmögliche Gesetzesanwendung würde Willkür indizieren.

Bei der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen, insbesondere des §4 und des §6 Abs1 litc GVG (vgl. zB VfSlg. 7198/1973, 7546/1975, 7836/1976, 8011/1977, 8518/1979, 9063/1981) kämen im Beschwerdefall die behaupteten Grundrechtsverletzungen nur in Frage, wenn die Behörde willkürlich oder denkunmöglich (nur unter diesem Aspekt werfen die Beschwerdeführer der Behörde vor, dem Gesetz einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt zu haben) vorgegangen wäre. Das ist jedoch offenkundig nicht der Fall.

Gemäß §4 Abs1 GVG darf die nach §3 Abs1 leg.cit. erforderliche Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken 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 Abs1 GVG führt einzelne Tatbestände an, bei deren Vorliegen einem Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 leg.cit.

insbesondere nicht zuzustimmen ist und konkretisiert derart den nur allgemein formulierten Inhalt des §4 Abs1 GVG. Als spezieller Versagungstatbestand ist im §6 Abs1 litc leg.cit. genannt, wenn "jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung (Grundstücke) überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird" (vgl. VfSlg. 8518/1979). Demnach kommt es darauf an - und dieser Gedanke war seit jeher im Grundverkehrsrecht tragend (§5 Abs1 Z1 StGBl. 583/1919) -, ob ein "ausreichender Grund zur Annahme vorliegt, daß der Erwerber das Gut nicht selbst ... bewirtschaften wird" (vgl. VfSlg. 5683/1968, 7654/1975, 7927/1976, 9456/1982).

Im vorliegenden Beschwerdefall wird nun gar nicht behauptet, daß die Käuferin die Absicht habe, das Kaufobjekt landwirtschaftlich zu nutzen; der Beschwerdevorwurf, der in Rede stehende Rechtserwerb stehe nicht im Widerspruch zu den durch §4 Abs1 GVG geschützten öffentlichen Interessen, wird ausschließlich damit begründet, daß eine landwirtschaftliche Nutzung durch den Verkäufer weiterhin erfolgen solle. Ausgehend hievon kann auf dem Boden der bereits dargestellten Rechtslage der belangten Behörde eine denkunmögliche Gesetzesanwendung offenkundig nicht vorgeworfen werden.

Ebensowenig kann der belangten Behörde entgegengetreten werden, wenn sie einwirft, die Behauptung, die Veräußerung sei für den Verkäufer erforderlich, es liege also ein "hinreichender Grund im Sinne des §6 Abs1 litc GVG vor, als der Verkäufer zur Erhaltung eines landwirtschaftlichen Betriebes dringend Bargeld benötigte und er dieses ... nur durch den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft beschaffen könne", sei so allgemein gehalten, daß die von ihr ohnedies vorgenommene Abwägung im Sinne des §8 GVG als willkürlich bezeichnet werden könnte. Mit Recht wird in der Gegenschrift darauf verwiesen, daß die Parteien jede Erklärung dafür schuldig bleiben, warum der durch den vorliegenden Rechtserwerb miterfaßte Kaufvertrag aus dem Jahre 1962 der Grundverkehrsbehörde nicht fristgerecht zur Genehmigung vorgelegt wurde. Der angefochtene Bescheid verweist auch zutreffend darauf, daß in Ansehung der gegebenen Sachlage nicht zu erkennen sei, in welcher Weise der Kauferlös aus dieser Grundstückstransaktion vom Jahre 1962 zur Vermeidung des Verfalles des Gutes "bei der zum Entscheidungszeitpunkt (1988) gegebenen Sach- und Rechtslage von Bedeutung sein könnte". Der belangten Behörde kann aber auch nicht Willkür vorgeworfen werden, wenn sie den Beschwerdeführern entgegenhält, daß auf Grund der bereits 1972 im Wege eines Bestandvertrages auf 99 Jahre getroffenen privatrechtlichen Dispositionen eine Situation geschaffen worden sei, die das Auftreten von Land- bzw. Forstwirten als Grundstücksinteressenten nach §8 Abs2 GVG unmöglich mache, sodaß sich die Beschwerdeführer auch deshalb nicht auf diese Gesetzesstelle berufen könnten; jedenfalls sind diese Überlegungen der belangten Behörde keineswegs so abwegig, daß von Willkür oder einer denkunmöglichen Gesetzesanwendung gesprochen werden könnte.

Die behauptete Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz liegt somit offenkundig nicht vor.

6. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführer in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurden. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, daß sie in ihren Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurden.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 Z1 und 2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1989:B1309.1988

Dokumentnummer

JFT_10109773_88B01309_00

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

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