jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1988/6/28 B837/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.06.1988

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz
B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art18 Abs1
StGG Art5
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
Bgld GVG 1955 §3 Abs1
Bgld GVG 1955 §4 Abs1 lita

Leitsatz

Ausreichende Determinierung unbestimmter Gesetzesbegriffe; Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Rechtserwerb von Grundflächen durch eine GesellschaftmbH, die ihren gesamten Grundbesitz verpachtet hat; keine denkunmögliche oder willkürliche Annahme mangelnder Selbstbewirtschaftung; keine Verletzung im Recht auf Liegenschaftserwerbsfreiheit

Spruch

Die Bf. ist 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:

I. 1. Mit dem aufgrund der Berufung der Bf. ergangenen Bescheid der Grundverkehrslandeskommission für das Land Burgenland beim Amt der Burgenländischen Landesregierung vom 25. Juni 1987, ZV/1-39-1-1987, wurde Verträgen (vom 11. Februar bzw. 13. Februar 1987), mit denen die Bf. mehrere Grundstücke in der KG P... käuflich erwarb, die Zustimmung versagt und die Berufung als unbegründet abgewiesen. Die Abweisung der Berufung wurde von der bel. Beh. damit begründet, daß gem. §4 Abs1 lita Burgenländisches Landesgrundverkehrsgesetz (LGVG) einem Rechtsgeschäft die Zustimmung zu versagen ist, wenn das Grundstück jemandem überlassen würde, der es nicht selbst bewirtschaften wird, nach §4 Abs1 litb LGVG dann, wenn unter anderem anzunehmen ist, daß das Grundstück nur zur Kapitalsanlage erworben wird. Unter Berufung auf die Judikatur des VfGH, wonach diese Bestimmungen auch

für juristische Personen anzuwenden sind (VfSlg. 8069/1977, 8768/1980, 10922/1986 jeweils zum Tiroler LGVG), verweist die bel. Beh. darauf, daß der gesamte Eigengrund der Gutsbetrieb C GesmbH verpachtet sei, wobei ein im Verhältnis zur Gesamtfläche geringer Teil vom Geschäftsführer der Gesellschaft gepachtet worden sei. Die Bewirtschaftung durch den Geschäftsführer als Pächter könne nicht als Selbstwirtschaftung durch die Gutsbetrieb C GesmbH angesehen werden, da diese Bewirtschaftung, wie sich aus dem vorgelegten Pachtvertrag eindeutig ergebe, allein auf Rechnung und Gefahr des Pächters erfolgen solle. Aus dem Umstand, daß die Gutsbetrieb C GesmbH ihren gesamten Eigengrund verpachtet hat, wird von der bel. Beh. der Schluß gezogen, "daß sie auch die Kaufgrundstücke nicht selbst bewirtschaften werde". Ferner schließt die bel. Beh., "daß die Grundstücke zur Kapitalsanlage erworben werden", daraus, "daß die Gesellschaft, deren Hauptgesellschafter als sehr vermögend gilt, in letzter Zeit Kaufverträge über den Erwerb von Grundstücken in beträchtlichem Ausmaße abgeschlossen hat". Was das behauptete Vorliegen von Zustimmungsgründen gemäß §6 LGVG betrifft, wird von der bel. Beh. darauf verwiesen, daß hauptberufliche Landwirte die Grundstücke zum gleichen Preis wie die Bf. erwerben wollten, im übrigen aber eine Zustimmung nach §6 LGVG deswegen nicht in Betracht komme, weil sich die in dieser Bestimmung "gebrauchte Wendung 'zur Vermeidung des gänzlichen Verfalles des Betriebes' auf der Verkäuferseite nicht auf den Gewerbebetrieb des Verkäufers beziehen kann, da der Ausdruck 'Betrieb' im Grundverkehrsrecht immer nur in der Bedeutung 'landwirtschaftlicher Betrieb' verwendet wird."

2. Die Bf. erachtet sich durch den genannten Berufungsbescheid der Grundverkehrslandeskommission vom 25. Juni 1987 in ihren verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz gem. Art7 B-VG, Unverletzlichkeit des Eigentums gem. Art5 StGG und Freiheit des Liegenschaftserwerbes gem. Art6 StGG verletzt. Sie begründet die behauptete Gleichheitsverletzung damit, daß sie als juristische Person nicht schlechter als natürliche Personen gestellt werden dürfe. Eine Selbstbewirtschaftung im Sinne des Gesetzes sei bei einer juristischen Person daher auch dann anzunehmen, "wenn die Bewirtschaftung durch die (und auf Rechnung der) an dieser Gesellschaft wesentlich Beteiligten und deren Familienangehörige erfolgt". "Die Bewirtschaftung durch die Gesellschaft (Organ - Geschäftsführer M D) oder durch M D (hier in Form einer stillen Gesellschaft zusammen mit seinem Vater H D) ist wohl im Sinne des burgenländischen LGVG gleichzuhalten und daher auch gleich zu behandeln ..., dies insbesondere wegen der Nahebeziehung oder Identität der maßgeblichen Personen." Nach Ablauf des mit 31.10.1988 befristeten Pachtvertrages sei beabsichtigt, den gesamten Eigengrund durch den Mehrheitsgesellschafter H D und seinen Sohn M D selbst zu bewirtschaften (und zwar in Form einer stillen Gesellschaft). Bereits derzeit bewirtschafte der Geschäftsführer, Herr M D, ca. 24 ha des Eigengrundes der Bf..

Ein Eingriff in das Eigentumsrecht der Bf. wegen denkunmöglicher Anwendung des LGVG liegt nach Meinung der Bf. darin, daß die mangelnde Selbstbewirtschaftung im Hinblick auf das zu überlassende Grundstück gegeben sein müsse. Die bisherige Verpachtung eines Großteiles des Eigengrundes bilde daher keinen Versagungsgrund im Sinne des §3 Abs1 iVm §4 Abs1 lita LGVG. Die Annahme der Grundverkehrslandeskommission, die Vertragsgrundstücke seien nur zur Kapitalanlage erworben worden, werde durch den von der Bf. bezahlten relativ hohen Kaufpreis entkräftet, der weit über dem von den Schätzleuten der Gemeinde behaupteten Verkehrswert liege. Eine Versagung aufgrund der Bereitschaft anderer Kaufinteressenten, die Grundstücke zum ortsüblichen Verkehrswert zu erwerben, sei in den Tatbeständen des §4 Abs1 lita und b LGVG nicht vorgesehen. Daher sei der angefochtene Bescheid aufgrund einer denkunmöglichen Gesetzesanwendung ergangen.

Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes wird in der Beschwerde mit der danach unzulässigen Bevorzugung hauptberuflicher Landwirte gegenüber "Personen, die ihr Haupteinkommen außerhalb der Land- und Forstwirtschaft schöpfen" begründet. Es würde damit eine verfassungswidrige ständische Differenzierung verschiedener Personenstände, insbesondere eine Bevorzugung des Bauernstandes gegenüber anderen Personengruppen geschaffen werden.

Schließlich wird angeregt, die Bestimmung des §3 Abs1 LGVG in einem von Amts wegen einzuleitenden Gesetzesprüfungsverfahren daraufhin zu überprüfen, ob die dort verwendeten unbestimmten Gesetzesbegriffe ("leistungsfähiger Bauernstand" und "wirtschaftlich gesunder mittlerer oder kleinerer Grundbesitz") "dem Legalitätsprinzip des Art18 B-VG widersprechen". Durch diese unbestimmten Gesetzesbegriffe werde der Inhalt des §3 Abs1 LGVG so unbestimmt, "daß weder der Rechtsunterworfene sein Verhalten danach einrichten kann, noch eine Prüfung der Verwaltungsakte der Grundverkehrsbehörden am Gesetzesinhalt möglich ist". Aufgrund der

Unbestimmbarkeit der Versagungsgründe sei auch das Grundrecht der Freiheit des Liegenschaftserwerbes eingeschränkt, die verfassungswidrigen Vorrechte eines bestimmten Standes (leistungsfähiger Bauernstand) widersprächen dem Gleichheitsgrundsatz und desgleichen der Freiheit des Liegenschaftserwerbes.

3. Die bel. Beh. verteidigt in ihrer Gegenschrift den angefochtenen Bescheid damit, daß die Annahme mangelnder Selbstbewirtschaftung der beschwerdegegenständlichen Grundstücke darauf beruhe, "daß der gesamte Grundbesitz der Bf. verpachtet ist, und nicht nur der Großteil dieses Besitzes, wie in der Beschwerde behauptet wird. Aus dem Pachtvertrag geht insbesondere hervor, daß der Sohn (und Geschäftsführer) der Gesellschaft selbst Geschäftsmann ist, der eine Fläche von ca. 24 ha als Pächter auf eigene Rechnung und Gefahr bewirtschaftet". Aus dieser bisherigen Vorgangsweise zieht die bel. Beh. den Schluß, "daß die Bf. auch die Kaufgrundstücke keineswegs zur Selbstbewirtschaftung benötige, sondern daß vielmehr ein Erwerb für Zwecke einer Kapitalsanlage anzunehmen ist". Auch der relativ hohe Kaufpreis könne diese Annahme nicht entkräften, weil "bei der hohen Wertbeständigkeit von Grund und Boden ein höherer Kaufpreis, insbesondere zu dem Zwecke, Mitbewerber auszuschalten, mit der Annahme einer Kapitalsanlage keineswegs in Widerspruch steht". Mangelnde Selbstbewirtschaftung und darauf fußend die beabsichtigte Kapitalsanlage seien daher von der Grundverkehrslandeskommission keineswegs in denkunmöglicher Weise angenommen worden. Vor allem aber beruhten diese Feststellungen und Annahmen nicht darauf, daß die Bf. eine juristische Person sei. Soweit auf zwei hauptberufliche Landwirte als Interessenten an den beschwerdegegenständlichen Grundstücken verwiesen werde, so lediglich deshalb, weil mit Rücksicht darauf auch die Behauptung nicht verfange, "daß wegen der Notlage der Verkäufer die Zustimmung gem. §6 LGVG ... zu erteilen sei". Die Genehmigung wurde daher nicht versagt, "um Landwirte zu bevorzugen, sondern in erster Linie zu dem Zweck, eine pachtweise Bewirtschaftung und eine Kapitalsanlage zu verhindern".

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

1. Wie der VfGH bereits in VfSlg. 9063/1981 zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1970 feststellte, hegt er keine verfassungsrechtlichen Bedenken dagegen, daß die Voraussetzungen für die Übertragung des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch die unbestimmten Gesetzesbegriffe "öffentliches Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes" und "öffentliches Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes" umschrieben und anschließend durch einzelne Versagungstatbestände erläutert werden. Der VfGH bleibt auch bezüglich der fast gleichlautenden Bestimmungen des §3 Abs1 iVm §4 Abs1 lita und b LGVG bei dieser Rechtsprechung. Durch die dort vom Gesetzgeber genannten unbestimmten Gesetzesbegriffe ist die Rechtslage in einem solchen Maße determiniert, daß die Übereinstimmung der verwaltungsbehördlichen Akte mit dem Gesetz überprüft werden kann. Der VfGH hat keine Bedenken, daß §3 Abs1 iVm §4 Abs1 lita und b LGVG nicht ausreichend determiniert wären (vgl. auch schon VfSlg. 7198/1973, 7546/1975).

Desgleichen bestehen gegen die angeführten gesetzlichen Bestimmungen - in verfassungskonformer Auslegung - weder Bedenken aus dem Grundrecht der Freiheit des Liegenschaftserwerbes noch des Gleichheitsgrundsatzes (vgl. z.B. VfSlg. 5480/1967, 9063/1981).

2.a. Der Vorwurf der Bf., durch die Verweigerung der Zustimmung zu den beschwerdegegenständlichen Kaufverträgen die Bf. sowohl im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit vor dem Gesetz als auch im Eigentumsrecht und im Recht auf Liegenschaftserwerbsfreiheit verletzt zu haben, wird damit begründet, daß im Gegensatz zur Meinung der bel. Beh. die Bf. als juristische Person die den Gegenstand der Kaufverträge bildenden landwirtschaftlichen Grundstücke selbst (durch den Geschäftsführer M D als Organ) oder durch den Mehrheitsgesellschafter und seinen Sohn selbst (in Form einer stillen Gesellschaft) bewirtschaftet.

b. Durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zur Übertragung des Eigentums an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird nach der ständigen Judikatur des VfGH (vgl. VfSlg. 7539/1975, 8011/1977) in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Eigentumsrecht der Bf. eingegriffen. Ein derartiger Eingriff wäre nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH aber nur dann verfassungswidrig, wenn der Bescheid entweder ohne gesetzliche Grundlage oder unter Heranziehung einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage erlassen worden wäre, wobei die denkunmögliche Anwendung des Gesetzes als Gesetzlosigkeit angesehen wird. Auch eine denkunmögliche Annahme des maßgeblichen Sachverhaltes und eine denkunmögliche Würdigung des Sachverhaltes ist einer derartigen Gesetzlosigkeit gleichzustellen.

Wie bereits festgestellt, hegt der VfGH gegen §3 Abs1 iVm §4 Abs1 lita und b LGVG keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Die bel. Beh. hat diese Bestimmungen darüber hinaus in denkmöglicher Weise angewendet, wenn sie aufgrund des Umstandes, daß der gesamte Grundbesitz der Bf. verpachtet ist, geschlossen hat, daß auch die den Inhalt der Kaufverträge bildenden Grundstücke nicht von der Bf. selbst bewirtschaftet werden und daher der Versagungstatbestand des §4 Abs1 lita LGVG gegeben ist. Wie der VfGH bereits in VfSlg. 7927/1976 (zum OÖ. Grundverkehrsgesetz) ausgeführt hat, dient ein derartiger Versagungstatbestand nicht dazu, "um Landwirte beim Erwerb des Grundstückes zu bevorzugen, sondern in erster Linie zum Zwecke der Verhinderung der pachtweisen Bewirtschaftung der kaufgegenständlichen Grundstücke". Mag auch einer der Pächter der Geschäftsführer und Sohn des wirtschaftlich dominierenden Gesellschafters der Bf. sein, so ändert dies nichts daran, daß bereits derzeit die Bf. ihre Grundstücke nicht selbst bewirtschaftet, sondern pachtweise bewirtschaften läßt. Daher erscheint dem VfGH auch die Annahme der bel. Beh.

denkmöglich, daß die Bf. die neu zu erwerbenden Grundstücke im Sinne des §4 Abs1 lita LGVG "nicht selbst bewirtschaften wird".

Da die bel. Beh. ihre Entscheidung denkmöglich auf §4 Abs1 lita LGVG gestützt hat, erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob auch die Heranziehung weiterer Versagungsgründe in denkmöglicher Weise erfolgte.

Daraus folgt, daß die Bf. durch den angefochtenen Bescheid nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums verletzt worden ist.

c. Die Bf. ist aber auch in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit vor dem Gesetz nicht verletzt worden, weil die Zustimmung keineswegs mit Rücksicht darauf versagt wurde, daß es sich bei der Bf. um eine juristische Person handelt, sondern ausschließlich wegen der nicht gewährleisteten Selbstbewirtschaftung der kaufgegenständlichen Grundstücke durch die Bf. Dies schließt auch eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Liegenschaftserwerbsfreiheit in der Deutung aus, die der VfGH diesem Grundrecht in ständiger Judikatur (vgl. VfSlg. 7539/1975 und die dort zitierte Vorjudikatur sowie VfSlg.7927/1976), gegeben hat. Es wird nämlich keine "bevorrechtete Klasse von Landwirten" dadurch geschaffen, daß der Bf. mangels Selbstbewirtschaftung die Zustimmung zum beabsichtigten Grundstückskauf verweigert wurde.

Wegen Verletzung des Gleichheitssatzes wäre die Versagung der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde schließlich verfassungswidrig, wenn die Behörde Willkür geübt hätte. Der Vorwurf der Bf., die Grundverkehrslandeskommission habe das Parteienvorbringen "ungeachtet (richtig wohl: unbeachtet) gelassen, bzw. es ohne Beweisaufnahme für unglaubwürdig gehalten und sich somit willkürlich verhalten", geht jedoch fehl.

Ein willkürliches Verhalten kann einer Behörde nur dann vorgeworfen werden, wenn sie den Bf. aus unsachlichen Gründen benachteiligt hat oder aber wenn der angefochtene Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (VfSlg. 10337/1985, 11516/1987).

In Anbetracht der nicht bestrittenen Verpachtung des gesamten gegenwärtigen Grundbesitzes der Bf. erscheint es dem VfGH nicht willkürlich, wenn die bel. Beh. von weiteren Beweisaufnahmen abgesehen und bereits daraus auf die mangelnde Selbstbewirtschaftungsabsicht hinsichtlich der neu zu erwerbenden Grundstücke geschlossen hat.

Auch der behauptete Vorwurf eines willkürlichen Vorgehens der bel. Beh. erweist sich sohin als nicht begründet, sodaß die Bf. auch diesbezüglich im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nicht verletzt wurde.

3. Anhaltspunkte für die Annahme, daß die Bf. in von ihr nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder infolge Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in Rechten verletzt worden wäre, hat das Beschwerdeverfahren nicht ergeben.

Die Beschwerde war sohin abzuweisen. Ein Kostenzuspruch an die bel. Beh. konnte entfallen, da ein entsprechender Antrag in der Gegenschrift nur "für den Fall, daß eine mündliche Verhandlung anberaumt wird", gestellt wurde.

Diese Entscheidung konnte aber gemäß §19 Abs4 Z2 VerfGG 1953 ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Rechtsbegriffe unbestimmte, öffentliches Interesse, Ausländergrunderwerb

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1988:B837.1987

Dokumentnummer

JFT_10119372_87B00837_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at