jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1988/6/23 B322/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.06.1988

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art83 Abs2
StGG Art5
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
Oö GVG 1975 §1
Oö GVG 1975 §4 Abs1
Oö GVG 1975 §8

Leitsatz

Voraussetzung für die Namhaftmachung von Käufern durch Landesregierung; denkmögliche Annahme, daß die Nutzung der Liegenschaft nicht im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes erfolgt; keine Willkür; kein Entzug des gesetzlichen Richters; keine Verletzung der Freiheit des Liegenschaftserwerbes

Spruch

Die Bf. sind durch den angefochtenen Bescheid, soweit damit ihre Berufung gegen die Versagung der Genehmigung der Übertragung des Eigentums an die Bf. abgewiesen wurde, 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 Bescheid vom 21. Juli 1986, GV-3644/3, versagte die Bezirksgrundverkehrskommission Unterweißenbach der auf Grund des Kaufvertrages vom 22./25. Juli bzw. 5. August 1985 vorgesehenen Übertragung des Eigentumsrechtes an der Liegenschaft EZ 186 KG H durch die Verlassenschaft nach F G P, vertreten durch die erbserklärte Erbin H J, an die Bf. unter Berufung auf §10 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975 - Oö. GVG 1975, LGBl. 53, die Genehmigung und genehmigte - gleichfalls unter Berufung auf diese Vorschrift - die Übertragung des Eigentumsrechtes an dieser Liegenschaft durch die mj. D P (die inzwischen als Noterbin das Eigentum daran erlangt hatte) an die von der Oö. Landesregierung im Sinne des §8 Oö. GVG 1975 als Käufer namhaft gemachten Ehegatten J und E G auf Grund des Kaufvertrages vom 23. Juni 1986.

2. Der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung der Bf. 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, mit der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unverletzlichkeit des Eigentums, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter geltend gemacht wird. Es wird die Aufhebung des Berufungsbescheides mit dem Ziel begehrt, daß der Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission aufgehoben, die Übertragung des Eigentums an die Bf. genehmigt und der Übertragung des Eigentums an die Ehegatten Johann und Erika Grünberger die Genehmigung versagt werde.

Der VfGH hat mit Beschluß vom 26. Juni 1987, B 322/87-10, diese Beschwerde, soweit sie den Bescheid darin bekämpft, daß er der Berufung gegen die Erteilung der Genehmigung zur Eigentumsübertragung an die Ehegatten Johann und Erika Grünberger keine Folge gibt, als unzulässig zurückgewiesen, im übrigen der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Es ist mithin über die Beschwerde noch insoweit abzusprechen, als sie den angefochtenen Bescheid darin bekämpft, daß er der Berufung gegen die Versagung der Genehmigung zur Übertragung des Eigentums an die Bf. keine Folge gibt.

II. Der VfGH hat erwogen:

1. Gegen die Entscheidung der Landesgrundverkehrskommission ist gemäß §18 Abs2 Oö. GVG 1975 ein weiteres Rechtsmittel nicht gegeben, der Instanzenzug ist somit erschöpft. Da auch die übrigen Prozeßvoraussetzungen vorliegen, ist die Beschwerde zulässig (vgl. VfSlg. 8766/1980, 9456/1982).

2. 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 in 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).

Ein solcher Eingriff wäre nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH 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. Auch eine denkunmögliche Annahme des maßgeblichen Sachverhaltes oder eine denkunmögliche Würdigung des Sachverhaltes ist einer derartigen Gesetzlosigkeit gleichzuhalten (VfSlg. 7927/1976).

Der angefochtene Bescheid beruft sich, soweit er hier zu prüfen ist, auf §4 Abs1, §8 und §10 Oö. GVG 1975. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Bestimmungen wurden weder in der Beschwerde vorgebracht noch haben sich solche im Verfahren vor dem VfGH ergeben (vgl. zu §4 etwa

VfSlg. 9313/1982, zur gleichlautenden Vorgängerbestimmung des §8 VfSlg.4567/1963).

3. Eine Verletzung des Eigentumsrechtes der Bf. könnte somit nur durch eine denkunmögliche Anwendung der gesetzlichen Vorschriften bewirkt worden sein.

a) Die hier maßgebenden Vorschriften des Oö GVG 1975 haben folgenden Wortlaut:

"Voraussetzung für die Genehmigung

§4. (1) Rechtsgeschäfte müssen den öffentlichen Interessen an der Schaffung und Erhaltung land- oder 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.

(2) Rechtsgeschäfte über Grundstücke, die das Ausmaß eines Bauerngutes überschreiten, müssen Gewähr für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung bieten. Bauerngut in diesem Sinne ist ein einheitlicher land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, dessen Durchschnittsertrag zur angemessenen Erhaltung einer bäuerlichen Familie ausreicht. Die Angemessenheit der Erhaltung einer bäuerlichen Familie ist nach den örtlichen Verhältnissen zu beurteilen.

(3) Rechtsgeschäfte, von denen anzunehmen ist, daß sie für gewerbliche, industrielle oder bergbauliche Zwecke oder

für Zwecke der Baulandbeschaffung abgeschlossen wurden, dürfen der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund und Boden als notwendig entziehen und die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht erheblich erschweren oder unmöglich machen.

(4) Rechtsgeschäfte, die den Voraussetzungen gemäß Abs1, 2 oder 3 nicht entsprechen, dürfen nicht genehmigt werden.

. . .

§6. Die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes (§4) sind insbesondere nicht gegeben, wenn zu besorgen ist, daß

a)

der Erwerber das Grundstück zu dem Zweck erwirbt, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiter zu veräußern;

b)

Bauerngüter oder kleinere landwirtschaftliche Betriebe oder wirtschaftlich belangreiche Teile solcher zur Bildung oder Vergrößerung von Großbesitz erworben werden;

c)

der landwirtschaftlichen Nutzung gewidmete Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben und sie der ihrer Beschaffenheit nach entsprechenden landwirtschaftlichen Bestimmung entzogen werden;

d)

sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden;

e)

nur eine spekulative Kapitalsanlage beabsichtigt ist;

f)

die Gegenleistung den wahren Wert erheblich übersteigt;

g)

die im Zuge von Maßnahmen der Bodenreform erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne stichhältigen Grund wieder zerstört wird;

h)

bei Verwandtengeschäften die Gegenleistung nach der wirtschaftlichen Lage die Existenz der Übergabsliegenschaft gefährdet, insbesondere wenn das Rechtsgeschäft gegen den Grundsatz des Wohlbestehenkönnens verstößt. Als Verwandtengeschäfte gelten Rechtsgeschäfte zwischen Ehegatten, zwischen Verwandten und Verschwägerten in gerader Linie und zwischen Geschwistern sowie Rechtsgeschäfte mit Ehegatten von Geschwistern;

i)

die Genehmigung der Einräumung eines Fruchtnießungsrechtes oder der Verpachtung nur deshalb angestrebt wird, weil die Genehmigung der Veräußerung nicht zu gewärtigen ist.

. . . Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Veräußerung

§8. Die Übertragung des Eigentums kann ungeachtet der Vorschriften der §§4 bis 6 genehmigt werden, wenn sie wegen der persönlichen oder wirtschaftliche Verhältnisse des letzten Besitzers zur Vermeidung des Verfalles des Gutes unabwendbar ist; die Bezirksgrundverkehrskommission hat jedoch vor der Ausfertigung ihres Beschlusses hievon die Landesregierung zu benachrichtigen. Diese kann innerhalb der von der Bezirksgrundverkehrskommission mit mindestens 4 Wochen bestimmten Frist Käufer namhaft machen; deren Kaufangebote müssen mindestens den Schätzwert des Grundstückes oder, falls das höchste Kaufanbot unter dem Schätzwert liegt, die Höhe dieses Kaufanbotes erreichen.

. . .

§10. Zeigt ein von der Landesregierung namhaft gemachter, den Vorschriften der §§4 bis 6 entsprechender Käufer im

Einverständnis mit dem Verkäufer binnen der im §8 bezeichneten Frist der Bezirksgrundverkehrskommission an, daß er die Grundstücke erwerbe, so darf sie die Übertragung auf Grund des ihr ursprünglich zur Entscheidung vorgelegten Rechtsgeschäftes nicht genehmigen, dagegen hat sie die Übertragung an den von der Landesregierung namhaft gemachten Käufer zu genehmigen."

b) §8 Oö. GVG 1975 ist nur anwendbar, wenn der Genehmigung der Übertragung des Eigentums durch Rechtsgeschäft ein rechtliches Hindernis entgegensteht, weil die im §4 Abs1 Oö. GVG 1975 umschriebenen Erfordernisse für die Erteilung der Genehmigung nicht gegeben sind. Nur unter dieser Voraussetzung entspricht mithin die Durchführung des im §8 Oö. GVG 1975 vorgesehenen Verfahrens zur Namhaftmachung von Käufern - die den Vorschriften der §§4 bis 6 Oö. GVG 1975 entsprechen müssen (§10 Oö. GVG 1975) - durch die Landesregierung dem Gesetz. §8 Oö. GVG 1975 sieht die Genehmigung des Rechtsgeschäftes trotz des Fehlens der im §4 Abs1 Oö. GVG 1975 festgelegten Genehmigungserfordernisse unter der Voraussetzung vor, daß die Übertragung des Eigentums "wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse des letzten Besitzers zur Vermeidung des Verfalles des Gutes unabwendbar ist". Dabei ist der Bezirksgrundverkehrskommission ungeachtet der Verwendung des Wortes "kann" im ersten Satz des §8 Oö. GVG 1975 kein Ermessen eingeräumt (VfSlg. 4567/1963).

c) Während die Behörde erster Instanz ein die Anwendbarkeit des §8 Oö. GVG 1975 begründendes Genehmigungshindernis darin gesehen hatte, daß die Bf. die Liegenschaft zu dem Zweck zu erwerben beabsichtigten, um sie als Ganzes mit Gewinn weiter zu veräußern (§6 lita Oö. GVG 1975), erachtete die bel. Beh. diesen Umstand nicht für erwiesen. Sie sah einen Grund für die Versagung der Genehmigung (und die Einleitung eines Verfahrens zur Namhaftmachung geeigneter Käufer im Sinne des §8 Oö. GVG 1975) darin, daß die Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft auf die Bf. den durch §4 Abs1 Oö. GVG 1975 geschützten öffentlichen Interessen nicht entspreche, und zwar deshalb, weil anzunehmen sei, daß die Bf. die Liegenschaft nicht im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes nutzen werden. In der Begründung des angefochtenen Bescheides wird in diesem Zusammenhang ausgeführt:

"Die Käufer besitzen derzeit bereits land- u. forstwirtschaftliche Nutzflächen im Ausmaß von annähernd 5 Hektar. Sie haben den größten Teil dieser Flächen bereits 1977 erworben. Trotzdem betreiben sie auch derzeit noch keine Landwirtschaft im eigentlichen Sinn. Sie halten zwar zwei Mutterschafe, lassen aber einen erheblichen Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen von Bauern mähen, wobei diese das anfallende Futter für eigene Zwecke verwenden. Der Erstkäufer hat zwar die seinerzeitige Hofstelle des kleinlandwirtschaftlichen Betriebes in St... Nr. 3 zu einer auch modernen Ansprüchen gerecht werdenden Wohnstätte ausgebaut, bisher aber keine hinreichende Vorsorge für die Wiederaufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebes gemacht. Der Besitz von zwei Mutterschafen, die bei fremden Leuten eingestellt sind und die Beschaffung des Futters hiefür, kann nicht als ordnungsgemäßer, wenn auch extensiver landwirtschaftlicher Betrieb angesehen werden. Haben die Berufungswerber trotz Vorhandenseins beträchtlicher landwirtschaftlicher Nutzflächen im Ausmaß von annähernd vier Hektar diese nicht im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt, kann nicht angenommen werden, daß sie dies bei den zugekauften Flächen tun würden. Damit widerspricht das Rechtsgeschäft dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes und an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes, zumal die Grundflächen von den Ehegatten G zur Aufstockung ihres kleinlandwirtschaftlichen Betriebes, den sie auch tatsächlich führen, dringend benötigt werden."

d) Aus den Feststellungen im angefochtenen Bescheid sowie aus dem von der bel. Beh. eingeholten Bericht der Bezirksbauernkammer Freistadt ergibt sich insbesondere folgendes:

Der Bf. ist von Beruf Beamter, die Bf. - seine Gattin - war

im Zeitpunkt der Beschlußfassung der bel. Beh. Angestellte. Beide

sind Eigentümer der Liegenschaft EZ 190 KG H, St... Nr. 3, im Ausmaß

von 3,8994 ha. Zu dieser Liegenschaft haben sie im Jahr 1985 die

daran angrenzende Liegenschaft EZ 193 KG H, St... Nr. 2, ein

landwirtschaftliches "Kleinstanwesen", erworben. Beide Liegenschaften haben zusammen ein Ausmaß von 4,8232 ha, davon sind 0,0561 ha Bauareal, 0,0018 ha Garten, 3,6580 ha sind landwirtschaftlich genutzt, 1,1073 ha sind Waldflächen.

Beim nunmehrigen Kaufobjekt handelt es sich um eine vom Grundbesitz der Bf. durch eine Straße getrennte

Liegenschaft, die in der Vergangenheit ein "kleinstlandwirtschaftlicher" Betrieb war. Zu ihr gehören land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen im Ausmaß von 0,8857 ha. Die Hofstelle ist praktisch verfallen, die Grundstücke sind, wie sich aus dem Bericht der Bezirksbauernkammer Freistadt ergibt, verwahrlost.

Die Bf. haben das stark verfallen gewesene Bauobjekt St... Nr. 3 wesentlich umgebaut und modernisiert; sie haben dort ihren ordentlichen Wohnsitz. Zur Zeit der Erstellung des Berichtes hielten die Bf. neben einigen Haustieren zwei Mutterschafe. Im übrigen wurden die in ihrem Eigentum stehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen von Jahr zu Jahr ohne Entgelt Nachbarn zur Nutzung überlassen. In der Begründung des angefochtenen Bescheides ist festgehalten (S 3), daß auf dem von den Bf. im Jahr 1985 zusätzlich erworbenen "Kleinstanwesen" die Errichtung eines "Wirtschaftsobjektes zur Unterbringung eines Stalles und eines Futterbergeraumes" geplant ist. Wie aus dem wiederholt erwähnten Bericht der Bezirksbauernkammer Freistadt zu ersehen ist, war im Zeitpunkt der Beschlußfassung der bel. Beh. ein diesbezügliches Bauansuchen beim Marktgemeindeamt Weitersfelden eingebracht und das Vorhaben von der Bezirkshauptmannschaft Freistadt vom Standpunkt des Naturschutzes positiv begutachtet worden.

Dem Bericht ist ferner zu entnehmen, daß eine Vergrößerung der Schafhaltung (allenfalls eine Pferdezucht) beabsichtigt und auf dem kaufgegenständlichen Grundstück die Errichtung einer Schafkoppel und eines Schafstalles (zumindest als Sommerstall) geplant ist.

e) Bei diesen Gegebenheiten, insbesondere angesichts des Umstandes, daß die Bf. die in ihrem Eigentum stehenden Grundflächen weitgehend nicht selbst nutzen, konnte die bel. Beh. denkmöglich zur Auffassung gelangen, der Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft durch die Bf. widerspreche den durch §4 Abs1 Oö. GVG 1975 geschützten Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes, weil zu besorgen ist, daß die Bf. die gegenständliche Liegenschaft nicht im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes nutzen werden (vgl. dazu VfSlg. 9456/1982, 10563/1985).

Die Prüfung der Frage, ob diese Auffassung dem Gesetz entspricht, ist dem VfGH verwehrt, und zwar auch dann, wenn, wie hier, die Anrufung des VwGH gemäß Art133 B-VG nicht zulässig ist (VfSlg. 8317/1978).

Angesichts des Umstandes, daß die gegenwärtige Eigentümerin an der in Rede stehenden Liegenschaft nicht interessiert ist und diese daher weiter zu verwahrlosen droht, konnte die bel. Beh. in vertretbarer Weise annehmen, daß die Übertragung des Eigentums an dieser Liegenschaft wegen der persönlichen Verhältnisse des letzten Besitzers zur Vermeidung des Verfalles des Gutes unabwendbar ist, und somit auch die Voraussetzung für ein Vorgehen nach §8 Oö. GVG 1975 gegeben ist. Nach dem Dargelegten liegt dem angefochtenen Bescheid keine denkunmögliche Auslegung des Gesetzes zugrunde. Die Bf. wurden somit durch diesen Bescheid in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Eigentumsrecht nicht verletzt.

4. Die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes (Art6 StGG) erblicken die Bf. darin, daß die bel. Beh. die von der Landesregierung namhaft gemachten Käufer der gegenständlichen Liegenschaft gegenüber den Bf. bevorzugt und damit eine "bevorrechtete Klasse der Landwirte" geschaffen habe.

Die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz könnte bei der hier gegebenen, auch von den Bf. nicht in Zweifel gezogenen Unbedenklichkeit der angewendeten gesetzlichen Bestimmungen - nur vorliegen, wenn die Behörde diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides Willkür geübt hätte.

Die bel. Beh. hat weder das eine noch das andere getan. Sie hat, indem sie die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung damit begründete, daß die Selbstbewirtschaftung der kaufgegenständlichen Liegenschaft im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes durch die Bf. nicht gewährleistet sei, das Gesetz, wie bereits unter 3.e) erwähnt, nicht in denkunmöglicher - Willkür indizierender - Weise ausgelegt. Dies schließt eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes aus; ebenso aber auch eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes (vgl. VfSlg. 7539/1975 und die dort zitierte Vorjudikatur sowie VfSlg. 7927/1976): Durch die Verweigerung der Zustimmung aus dem von der bel. Beh. (vertretbarerweise) angenommenen Grund wird keine "bevorrechtete Klasse der Landwirte" geschaffen.

6. Zur Begründung des Vorwurfes einer Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter bringen die Bf. lediglich vor, daß es fraglich sei, ob das Rechtsgeschäft überhaupt einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe, weil die Liegenschaft schon lange nicht mehr land- oder forstwirtschaftlich genutzt werde. Der Sache nach wollen die Bf. damit offenbar geltend machen, die Grundverkehrsbehörde habe ihre Zuständigkeit zu Unrecht in Anspruch genommen.

Ob die Liegenschaft derzeit landwirtschaftlich ausreichend - genutzt wird, ist bei der Beurteilung ihrer Qualifikation als landwirtschaftliches Grundstück iSd §1 Oö. GVG 1975 nicht entscheidend. Ansonsten könnte durch absichtliche Nicht- oder Mindernutzung bewirkt werden, daß die Liegenschaft nicht mehr dem Oö. GVG 1975 unterstellt wäre, daß also das Gesetz umgangen werden könnte (vgl. VfSlg. 9313/1982 und die dort zitierte Vorjudikatur, ferner VfSlg. 9765/1983, 10320/1985).

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

Die Beschwerde war sohin abzuweisen.

8. Dies konnte gemäß §19 Abs4 Z1 VerfGG in nichtöffentlicher Sitzung ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung beschlossen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1988:B322.1987

Dokumentnummer

JFT_10119377_87B00322_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at