jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vfgh Erkenntnis 1988/6/13 B121/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.06.1988

**Index**

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

**Norm**

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
Oö GVG 1975 §4 Abs1

**Leitsatz**

Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für einen mit einem Übergabsvertrag in Zusammenhang stehenden Schenkungsvertrag - außer Acht lassen des konkreten Sachverhaltes; in Verfassungssphäre reichende Mangelhaftigkeit des Verfahrens; Willkür

**Spruch**

Der Bf. ist durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

Der Bescheid wird aufgehoben.

Das Land Oberösterreich ist schuldig, dem Bf. zu Handen seines bevollmächtigten Vertreters die mit S 11.000,- bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen bei sonstigem Zwang zu ersetzen.

**Begründung**

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Übergabsvertrag vom 5. Februar 1986 übertrugen die Ehegatten A und P St die je zur Hälfte in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft "No. 1 ...", EZ 40 KG St, mit dort vorgetragenen, im Übergabsvertrag ausdrücklich bezeichneten Grundstücken im Gesamtausmaß von 7 ha 63 a 60 m2 an ihren Sohn

M St. Der Übergabsvertrag wurde mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Lambach vom 13. März 1986 (rechtskräftig) genehmigt.

Mit Schenkungsvertrag vom 24. März 1986 übertrugen die Ehegatten A und P St die zunächst gleichfalls in EZ 40 KG St vorgetragen gewesenen Grundstücke 579 und 721 im Gesamtausmaß von

11.466 m2, beide der Kulturgattung "Wald" angehörend, an ihren Sohn H St. Diese beiden Grundstücke waren im Übergabsvertrag nicht ausdrücklich angeführt und daher nicht Gegenstand dieses Vertrages, sodaß sie im Miteigentum der Übergeber verblieben. In der Folge wurde mit Beschluß des Bezirksgerichtes Lambach für diese beiden Grundstücke die Grundbuchseinlage EZ 127 KG St neu eröffnet. Im B-Blatt scheinen die Geschenkgeber je zur

Hälfte als Eigentümer dieser beiden Grundstücke auf.

Mit Schenkungsvertrag vom 10. April 1986 übertrug H St einen Hälfteanteil an den ihm von seinen Eltern geschenkten Grundstücken seiner Ehefrau M St.

Ein Teil der den Gegenstand des Schenkungsvertrages vom 24. März 1986 bildenden Waldgrundstücke war Gegenstand des zwischen denselben Vertragsparteien geschlossenen Schenkungsvertrages vom 6. Mai 1976 gewesen, dem die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid vom 13. Dezember 1976 die Genehmigung versagt hatte.

2. Die Bezirksgrundverkehrskommission Lambach versagte mit Bescheid vom 13. Oktober 1986 dem Schenkungsvertrag zwischen den Ehegatten A und P St und ihrem Sohn H St unter Berufung auf §4 iVm §6 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975 - Oö. GVG 1975, LGBl. Nr.53, die Genehmigung. Über den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Schenkungsvertrages vom 10. April 1986 zwischen den Ehegatten H und M St traf sie vorerst keine Entscheidung.

Die Bezirksgrundverkehrskommission Lambach ging in der Begründung ihres Bescheides davon aus, daß die beiden den Gegenstand des Schenkungsvertrages vom 24. März 1986 bildenden Waldgrundstücke nicht Gegenstand des Übergabsvertrages gewesen und deshalb im Eigentum der Übergeber verblieben seien. Auf Grund des Übergabsvertrages habe M St, Kaufmann und Kleinlandwirt, einen landwirtschaftlichen Betrieb im Ausmaß von 7 ha 63 a 60 m2 erhalten. Seinem Bruder H St, der kein Landwirt, sondern Facharbeiter sei und keine landwirtschaftlichen Flächen besitze, sollten die beiden Waldgrundstücke im Ausmaß von 11.466 m2, die etwa 14 km von seinem Wohnort entfernt liegen, schenkungsweise überlassen werden.

Die Geschenkgeber hätten bereits zu einer Zeit, als sie noch Eigentümer der gesamten Liegenschaft gewesen seien und diese bewirtschaftet hätten, die gegenständlichen Waldgrundstücke in ihrem damaligen Ausmaß von 1.349 m2 und 4.932 m2 ihrem Sohn H St schenkungsweise zu übertragen beabsichtigt, doch sei der Schenkungsvertrag mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Lambach und sodann mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid der Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung vom 13. Dezember 1976 nicht genehmigt worden.

Der Schenkungsvertrag könne nicht für sich allein, sondern nur im Zusammenhang mit dem Übergabsvertrag daraufhin beurteilt werden, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach dem Oö. GVG 1975 vorliegen, weil eine isolierte Beurteilung des Schenkungsvertrages künftighin eine Umgehung des Oö. GVG 1975 in der Weise ermöglichen würde, daß einzelne Grundstücke aus Übergabsverträgen herausgenommen und in weiterer Folge über sie Verfügungen getroffen werden, die den Zielen des Oö. GVG 1975 widersprechen. Bei dieser Betrachtungsweise lägen die Voraussetzungen für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nicht vor: Auf Seiten des Geschenknehmers bestehe kein unmittelbarer Bedarf an den den Gegenstand der Schenkung bildenden Grundstücken, der nur durch die Übernahme dieser Grundstücke in das Eigentum befriedigt werden könne, und außerdem werde "dadurch der ohnedies kleine landwirtschaftliche Grundbesitz geschmälert."

In der vom Bf. gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Lambach rechtzeitig erhobenen Berufung wird im wesentlichen geltend gemacht, es gehe nicht an, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Schenkungsvertrages allein deshalb zu versagen, weil die Bezirksgrundverkehrskommission Lambach den Übergabsvertrag nicht erkennend, daß er nicht sämtliche im Eigentum der Übergeber stehende Grundstücke erfaßt habe und daher ihrer Ansicht nach zu Unrecht - genehmigt hat. Es komme ausschließlich darauf an, ob der Schenkungsvertrag, nicht darauf, ob der (bereits rechtskräftig genehmigte) Übergabsvertrag den Voraussetzungen des Oö. GVG 1975 entspricht. Der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Schenkungsvertrages stehe nichts entgegen, zumal die gegenständlichen Waldgrundstücke - zum Unterschied von der Situation, die seinerzeit zur Nichtgenehmigung des Schenkungsvertrages geführt habe - nicht mehr als (zu erhaltendes) Bauerngut oder als Teil eines solchen anzusehen seien, weil die Geschenkgeber nicht mehr Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes seien. Diese hätten ihn zum Alleinerben ihres nur mehr aus den gegenständlichen Waldgrundstücken bestehenden Vermögens eingesetzt, sodaß er jedenfalls im Erbwege daran Eigentum erwerben werde.

3. Die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung hat mit Bescheid vom 9. Dezember 1986 der Berufung nicht Folge gegeben. In der Begründung des Bescheides wird im wesentlichen ausgeführt:

"Nach dem Punkt 1 des am 5. 2. 1986 zwischen A und P St und ihrem Sohn M St abgeschlossenen Übergabsvertrag wurde mit diesem Vertrag die gesamte Liegenschaft EZ. 40 der KG. St dem M St übergeben. Dafür spricht nicht nur die Textierung des Punktes 1, in dem von der Übergabe der Liegenschaft EZ. 40 ohne Einschränkung gesprochen wird, wie auch die Tatsache, daß in der Aufsandungserklärung keinerlei Vorsorge für eine Abtrennung der beiden im Schenkungsvertrag angeführten Grundstücke getroffen wurde. Die Übergeber haben vielmehr ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des M St ob der Liegenschaft EZ. 40 KG. St erteilt. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß die unvollständige Aufzählung der zu diesem Grundbuchskörper gehörigen Grundstücke ein Versehen darstellt. Jedenfalls ist eine Verbücherung des Übergabsvertrages nach dem Inhalt des Vertrages unter Abschreibung der Grundstücke 579 und 721 ohne gleichzeitige Verbücherung des gegenständlichen Schenkungsvertrages nicht zulässig.

Aus diesem Sachverhalt ist zu schließen, daß entweder, nämlich im Falle der Übergabe der gesamten Liegenschaft EZ. 40 der KG. St an M St, die Ehegatten A und P St über die Grundstücke 579 und 721 im Zeitpunkt der Errichtung des Schenkungsvertrages nicht mehr verfügungsberechtigt waren oder, worauf der Inhalt der Berufung hindeutet, wo von einer 'geschickten' Formulierung gesprochen wird, diese Form des Übergabsvertrages nur gewählt wurde, um eine Genehmigung des Übergabsvertrages durch die Grundverkehrsbehörde zu erschleichen (§69 Abs1 lita AVG). Im ersten Fall liegt kein im Sinne des §1 O.ö. GVG. 1975 genehmigungsfähiges Rechtsgeschäft vor, weil eine Vertragspartei des Schenkungsvertrages über das Schenkungsobjekt nicht mehr verfügungsberechtigt war. Im anderen Fall müßte geprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine amtswegige Wiederaufnahme des Verfahrens über den Übergabsvertrag im Sinne des §69 Abs1 lita AVG. gegeben sind. Unabhängig davon ist der Übergabsvertrag so verfaßt, daß er, wenn überhaupt, nur unter Einbeziehung der im gegenständlichen Schenkungsvertrag enthaltenen Grundstücke verbüchert werden kann. Nachdem das Eigentum an der Liegenschaft EZ. 40 der KG. St auf den Übernehmer erst durch die bücherliche Einverleibung übergeht, die Grundstücke 579 und 721, wie sich auch aus dem Schenkungsvertrag ergibt, derzeit noch immer Teil der Liegenschaft EZ. 40 der KG. St sind, kann nicht davon gesprochen werden, daß durch den genehmigten Übergabsvertrag diese beiden Grundstücke bereits von dem übergebenen Betrieb abgetrennt und nunmehr das alleinige Eigentum der Geschenkgeber sind. Damit haben sich aber die Voraussetzungen für die Genehmigung des Rechtsgeschäftes gegenüber dem Bescheid der Landesgrundverkehrskommission vom 13. 12. 1976, Agrar-100203-5913/1 nicht wesentlich geändert, sodaß aus den in diesem Bescheid dargestellten Gründen eine Genehmigung des Rechtsgeschäftes nicht zulässig ist.

Die Bezirksgrundverkehrskommission hat dem Rechtsgeschäft daher im Ergebnis zutreffend die Genehmigung versagt, sodaß wie im Spruch zu entscheiden ist. Es wird Sache der Bezirksgrundverkehrskommission sein, zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine amtswegige Wiederaufnahme des Verfahrens im grundverkehrsbehördlichen Verfahren zur Genehmigung des Übergabsvertrages im Sinne des §69 Abs1 lita AVG. gegeben sind."

4. Gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung richtet sich die unter Berufung auf Art144 Abs1 B-VG erhobene Beschwerde, mit der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

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

1. Im angefochtenen Bescheid ist als materiell-rechtliche Rechtsgrundlage keine Vorschrift des Oö. GVG 1975 angegeben. In der Begründung ist lediglich bei der Wiedergabe des wesentlichen Inhaltes des erstinstanzlichen Bescheides auf §4 Abs1 Oö. GVG 1975 Bezug genommen. Nach dieser Vorschrift müssen Rechtsgeschäfte 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 land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprechen.

Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit dieser Vorschrift - Bedenken wurden weder geltend gemacht, noch sind sie aus Anlaß des Beschwerdefalles entstanden (vgl. ua. VfSlg. 10047/1984, 10520/1985) - könnte der Bf. im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt sein, wenn die bel. Beh. der Vorschrift einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie Willkür geübt hätte. Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre reicht, liegt nach der ständigen Rechtsprechung des

VfGH ua. auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder im Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere iVm einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder in einem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (VfSlg. 7328/1974, 10338/1985).

Die bel. Beh. ist bei ihrer Entscheidung von anderen Annahmen im Bereich des Tatsächlichen ausgegangen als die Behörde erster Instanz. So hat sie im Gegensatz zu dieser angenommen, daß der Übergabsvertrag sich auf die gesamte Liegenschaft EZ 40 KG St einschließlich der beiden den Gegenstand des Schenkungsvertrages bildenden Waldgrundstücke 579 und 721 bezogen habe und die Nichterwähnung dieser Grundstücke im Übergabsvertrag entweder auf einem Versehen beruhe oder in der Absicht unterlassen worden sei, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erschleichen. Habe der Übergabsvertrag auch diese Waldgrundstücke zum Gegenstand gehabt, so sei der Schenkungsvertrag kein genehmigungsfähiges Rechtsgeschäft, weil die Geschenkgeber über das Schenkungsobjekt nicht mehr verfügungsberechtigt gewesen seien.

Ermittlungen darüber, ob die beiden Waldgrundstücke Gegenstand des Übergabsvertrages waren, hat die bel. Beh. nicht angestellt. Ihre Annahme, die Geschenkgeber seien nicht mehr Eigentümer der den Gegenstand des Schenkungsvertrages bildenden Waldgrundstücke gewesen, steht im Widerspruch zu der Tatsache, daß laut dem im Akt befindlichen Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Lambach vom 6. Mai 1987 in einer neu eröffneten Grundbuchseinlage (EZ 127 KG Staffl) das Eigentum der Geschenkgeber an den gegenständlichen Waldgrundstücken bereits im Zeitpunkt der Entscheidung der Erstbehörde verbüchert war.

Im Widerspruch zu ihrer Annahme, daß auch die Waldgrundstücke Gegenstand des Übergabsvertrages gewesen und demnach in das Eigentum des Übernehmers übergegangen seien, hat die bel. Beh. einen weiteren Grund für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung darin gesehen, daß der Übergabsvertrag auf Grund seiner Textierung nur unter Einbeziehung der den Gegenstand des Schenkungsvertrages bildenden Waldgrundstücke verbüchert werden könne und daß, da das Eigentum an der Liegenschaft EZ 40 KG Staffl erst mit der bücherlichen Einverleibung auf den Übernehmer übergehe, die beiden Waldgrundstücke "derzeit" - also offenbar im Zeitpunkt der Beschlußfassung durch die bel. Beh. (9. Dezember 1986) - noch immer Teil dieser Liegenschaft und damit Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes seien, sodaß die grundverkehrsbehördliche Genehmigung aus denselben Gründen zu versagen sei, die seinerzeit zur Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines gleichartigen Schenkungsvertrages zwischen den nunmehrigen Vertragsparteien durch die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung geführt haben.

Der Auffassung der bel. Beh., der Übergabsvertrag könne nur unter Einbeziehung der Waldgrundstücke verbüchert werden, steht die von der bel. Beh. außer Acht gelassene Tatsache gegenüber, daß - laut dem im Akt befindlichen Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Lambach vom 6. Mai 1987 das auf Grund des Übergabsvertrages erlangte Eigentum des Übernehmers bereits im Zeitpunkt der Entscheidung der Erstbehörde verbüchert war (worauf in der Berufung hingewiesen wurde), der Übernehmer mithin bücherlicher Eigentümer der vom Übergabsvertrag erfaßten Teile der Liegenschaft EZ 40 KG Staffl wozu die beiden Waldgrundstücke 579 und 721 nicht gehörten geworden war. Da jedenfalls nach der grundbücherlichen Durchführung des Übergabsvertrages nur mehr die beiden von den Übergebern zurückbehaltenen Waldgrundstücke in deren Eigentum standen, waren sie nicht mehr Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes. Der Grund, der für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines zwischen den Vertragspartnern abgeschlossenen gleichartigen Schenkungsvertrages im Jahre 1976 in erster Linie maßgebend war wesentliche Schmälerung des landwirtschaftlichen Betriebes - lag daher nicht mehr vor, sodaß die Behörde erster Instanz zum Ergebnis kam, der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Schenkungsvertrages vom 24. März 1986 stehe, würde man diesen Vertrag "ohne Rücksicht auf den Übergabsvertrag und getrennt von ihm beurteilen", nichts mehr im Wege.

Die bel. Beh. selbst hat kein Ermittlungsverfahren durchgeführt. Sie hat, wie dargestellt, ihrer Entscheidung in den dafür bedeutsamen Punkten aber auch nicht die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens der Behörde erster Instanz zugrundegelegt. Die tatsächlichen Annahmen, von denen die bel. Beh. bei ihrer Entscheidung ausging, sind mithin nicht das Ergebnis eines Ermittlungsverfahrens. Sie stehen in entscheidungswichtigen Punkten mit den Feststellungen der Erstbehörde und dem sonstigen Inhalt der Akten in Widerspruch und lassen den konkreten Sachverhalt außer Acht. Darin liegt eine in die Verfassungssphäre reichende Mangelhaftigkeit des Verfahrens, die das Verhalten der Behörde als willkürlich und damit als im Widerspruch zum Gleichheitsgebot stehend erscheinen läßt.

Der angefochtene Bescheid verletzt sohin den Bf. im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz. Er war deshalb aufzuheben, ohne daß geprüft zu werden brauchte, ob auch die vom Bf. behauptete Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter stattgefunden hat.

2. Dies konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung beschlossen werden.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf §88 VerfGG. In den zugesprochenen Kosten ist Umsatzsteuer in Höhe von S 1.000,-enthalten.

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Verwaltungsverfahren, Ermittlungsverfahren

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1988:B121.1987

**Dokumentnummer**

JFT_10119387_87B00121_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at