jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1987/11/26 B702/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.11.1987

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
StGG Art5
StGG Art6 Abs1 / Erwerbsausübung
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
Oö GVG 1975 §4 Abs1

Leitsatz

Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Leibrentenvertrages auf den Todesfall gem. §4 Abs1 Oö GVG; vertretbare Annahme eines Widerspruchs zu den öffentlichen Interessen iSd §4 Abs1 (mangelnde Selbstbewirtschaftung wegen Entfernung des Wohnortes des Übernehmers und seines Alters); dem steht nicht entgegen, daß das Grundstück schon bisher teilweise verpachtet worden ist; keine Verletzung im Eigentumsrecht; Begründung des Bescheides nicht auf persönliche Eigenschaften des Übernehmers (kein Landwirt) gestützt - keine Verletzung im Recht auf Liegenschaftserwerbsfreiheit; Versagung bewirkt lediglich faktische Verhinderung der Ausübung einer bestimmten Erwerbstätigung - keine Verletzung der Erwerbsausführungsfreiheit; keine Willkür

Spruch

Die Bf. 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:

I. 1. Mit Leibrentenvertrag vom 2. Juli 1986 übergab die

Erstbeschwerdeführerin dem Zweitbeschwerdeführer die Liegenschaft

EZ ... der KG Geng, Gerichtsbezirk Urfahr-Umgebung, samt dem darauf

befindlichen Wohnhaus in Untergeng ... und Zubehör. Der

Zweitbeschwerdeführer verpflichtete sich zur Zahlung einer monatlichen Leibrente in Höhe von S 2.500,--, beginnend ab 1. Mai 1986. In dem Vertrag wurde festgestellt, daß in dem Wohnhaus die Parterrewohnung an eine Partei

vermietet ist und das Mietverhältnis durch den Leibrentenvertrag nicht berührt werde. Weiters wurde festgestellt, daß ein Teil der Übergabsliegenschaft, nämlich das landwirtschaftliche Grundstück Nr. ..., vormals Acker, nunmehr Wiese, an W T, wh. in Untergeng, auf unbestimmte Zeit verpachtet sei, dieses Pachtverhältnis und der Anspruch auf Zahlung der Pacht aus diesem Verhältnis zu Gunsten der Übergeberin durch den Leibrentenvertrag nicht berührt werden. Die Übergabe und Übernahme in den Besitz und Genuß des Übernehmers sollte mit dem Tag des Ablebens der Übergeberin erfolgen.

In einem Nachtrag vom 10. Oktober 1986 zu diesem Leibrentenvertrag verpflichtete sich der Zweitbeschwerdeführer, die Übergeberin im Falle ihrer Pflegebedürftigkeit persönlich zu pflegen.

2. Diesem Rechtsgeschäft wurde mit dem aufgrund der Berufung der J B und des H W ergangenen Bescheid der Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung (LGVK) vom 17. März 1987, Z Agrar - 100203 - 9602/1, die Genehmigung auf Grund des §4 Abs1 Oö. Grundverkehrsgesetz, LGBl. Nr. 53/1975 (Oö. GVG), versagt. Der Begründung dieses Bescheides ist zu entnehmen, daß die LGVK die Vertragsparteien und den Bürgermeister der Gemeinde Eidenberg gehört habe, wodurch die Annahmen der Bezirksgrundverkehrskommission (BGVK) im angefochtenen Bescheid voll bestätigt worden seien. Es sei davon auszugehen, daß der im Jahre 1942 geborene Übernehmer H W in Gmünd in NÖ wohnhaft sei. Die Entfernung des Wohnortes des Übernehmers vom Übergabsobjekt betrage ungefähr 90 Kilometer. Bei der Entfernung des Wohnortes des Übernehmers und seinem Alter könne auf absehbare Zeit nicht angenommen werden, er werde die übernommene Liegenschaft selbst landwirtschaftlich nutzen. Die BGVK habe daher richtig erkannt, daß das Rechtsgeschäft gegen die im §4 Abs1 Oö. GVG geschützten öffentlichen Interessen deswegen verstoße, weil eine Selbstbewirtschaftung des übergebenen landwirtschaftlichen Nutzgrundes durch den Übernehmer nicht erwartet werden könne. Diesem Umstand komme umsomehr Bedeutung zu, als nach den Angaben des ortskundigen Bürgermeisters der Gemeinde Eidenberg in dieser Gegend Nutzgründe zur Besitzaufstockung für umliegende landwirtschaftliche Betriebe dringend benötigt würden. Wenn es sich auch nur bei einem Teil der Übergabsobjekte um landwirtschaftliche Nutzgründe handle, war dem ganzen Rechtsgeschäft die Genehmigung zu versagen, weil eine teilweise Genehmigung des Rechtsgeschäftes nicht zulässig sei.

3. Gegen diesen Bescheid der LGVK richtet sich die von J

B als Übergeberin und H W als Übernehmer der Liegenschaft EZ ... der KG Geng beim VfGH gemäß Art144 B-VG erhobene Beschwerde. Die Bf. behaupten, durch den angefochtenen Bescheid in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unverletzlichkeit des Eigentums (Art5 StGG), Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG, Art7 Abs1 B-VG), Freiheit der Erwerbsbetätigung und des Liegenschaftserwerbes (Art6 StGG) verletzt worden zu sein.

4. Die belangte LGVK legte die Verwaltungsakten vor und verzichtete auf die Erstattung einer Gegenschrift.

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

1.a) Durch die Verweigerung 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 (vgl. VfSlg. 7539/1975), und somit ein Eingriff in das Eigentum bewirkt. Ein Eingriff in das Eigentumsrecht findet aber auch dann statt, wenn - wie im vorliegenden Beschwerdefall - einem Leibrentenvertrag auf den Todesfall die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wird.

Ein derartiger Eingriff wäre nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH (siehe das angeführte Erkenntnis und die dort angeführte Rechtsprechung) 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 angesehen wird. Auch eine denkunmögliche Annahme des maßgeblichen Sachverhaltes oder eine denkunmögliche Würdigung des Sachverhaltes ist einer derartigen Gesetzlosigkeit gleichzustellen.

b) Als gesetzliche Grundlage für den angefochtenen Bescheid kommt §4 Abs1 Oö. GVG in Betracht, auf den sich auch die bel. Beh. beruft. Der Bescheid ist daher - entgegen der Behauptung der Bf. - nicht ohne gesetzliche Grundlage erlassen worden.

Verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Bestimmung sind von den Bf. nicht vorgebracht worden. Im Verfahren vor dem VfGH haben sich solche nicht ergeben (vgl. VfSlg. 10320/1985 und VfSlg. 10566/1985, und die jeweils zitierte Rechtsprechung).

c) Eine Verletzung des Eigentumsrechtes der Bf. könnte daher nur durch eine denkunmögliche Anwendung der gesetzlichen Vorschriften bewirkt worden sein.

aa) Die bel. Beh. begründet die Verweigerung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung damit, daß in Anbetracht der Entfernung des Wohnortes des Übernehmers und seines Alters auf absehbare Zeit nicht angenommen werden könne, er werde die übernommene Liegenschaft selbst landwirtschaftlich nutzen. Das Rechtsgeschäft verstoße gegen die im §4 Abs1 Oö. GVG geschützten öffentlichen Interessen, weil eine Selbstbewirtschaftung der Landwirtschaft durch den Zweitbeschwerdeführer nicht erwartet werden könne.

bb) Demgegenüber meinen die Bf., daß von §4 Abs1 Oö. GVG eine Selbstbewirtschaftung nicht gefordert werde. Seit mehr als 15 Jahren habe die Übergeberin das Übergabsobjekt nicht selbst bewirtschaftet. Vielmehr erfolge die Bewirtschaftung durch einen Pächter. Die bestehenden Pachtverhältnisse blieben ungeachtet des Leibrentenvertrages aufrecht. Zudem sei eine Selbstbewirtschaftung derzeit faktisch nicht möglich, weil das Wohnhaus nicht dafür ausgelegt sei, auch fehlten Wirtschaftsgebäude, Maschinen und Geräte. Eine Überprüfung der Vorhalte des Zweitbeschwerdeführers im Verwaltungsverfahren hätte zweifellos ergeben, daß die angrenzenden Nebenerwerbslandwirte nur dann ein Kaufinteresse hätten, wenn sie das Übergabsobjekt um einen Minimalpreis von etwa S 15,--/m2 erwerben könnten. Ein solcher Erwerb wiederum widerspreche den Grundsätzen der Freiheit des Eigentums, weil ein Veräußerungszwang zu solchen Bedingungen auf eine zwangsweise Enteignung hinausliefe.

cc) Bereits in seinem Erkenntnis VfSlg. 5683/1968 hat der VfGH darauf hingewiesen, daß im Grundverkehrsrecht seit jeher (§5 Abs1 Z1 des Gesetzes, BGBl. Nr. 583/1919) auch der Gedanke tragend war, es komme darauf an, ob ein "ausreichender Grund zur Annahme vorliegt, daß vom Erwerber das Gut nicht selbst... bewirtschaftet wird". Demnach ist es in den durch das Oö. GVG zu schützenden öffentlichen Interessen gelegen, daß die im Rahmen des Grundverkehrs erworbenen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke von den Erwerbern selbst bewirtschaftet werden (s.a. VfGH 28.9.1985, B634/83).

Nach den Angaben des Zweitbeschwerdeführers ist derzeit an eine Selbstbewirtschaftung nicht gedacht. Erst nach seiner Pensionierung in etwa 8 Jahren sei ein Wohnsitzwechsel in Aussicht genommen. Wenn die bel. Beh. im Hinblick auf diesen Umstand von der Annahme ausgegangen ist, daß das vorliegende Rechtsgeschäft den durch das Oö. GVG (§4 Abs1) zu schützenden öffentlichen Interessen nicht entspricht, kann ihr nicht zum Vorwurf gemacht werden, daß sie das Gesetz denkunmöglich angewendet hätte. Die bel. Beh. hatte nach dem im Zeitpunkt ihrer Entscheidung gegebenen tatsächlichen Verhältnissen und nicht nach eventuellen zukünftigen Möglichkeiten zu entscheiden (VfSlg. 10562/1985). Dem steht auch nicht entgegen, daß das Grundstück schon bisher (zum Teil) verpachtet worden ist (vgl. VfSlg. 8095/1977 und 9313/1982). Denn nach §4 Abs1 Oö. GVG muß ein Rechtsgeschäft nicht nur dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes, sondern auch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Nutzungsflächen entsprechen.

d) Da die bel. Beh. ihre Entscheidung denkmöglich auf §4 Abs1 Oö. GVG 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 sind.

2.a) Wie der VfGH wiederholt ausgesprochen hat (VfSlg. 7539/1975 und die dort angeführte Rechtsprechung) richtet sich das durch Art6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen, die ehemals zu Gunsten bevorrechteter Klassen bestanden haben. Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie in den Grundverkehrsgesetzen enthalten sind, werden dagegen durch Art6 StGG nicht ausgeschlossen. Die Reichweite dieses Grundrechtes, nämlich der Schutz gegen historisch gegebene Einschränkungen im Erwerb und in der Veräußerung von Grundstücken und der Schutz vor der Schaffung bevorrechteter Klassen im Bereich des Liegenschaftsbesitzes und -erwerbes, wird durch den angefochtenen Bescheid nicht berührt.

b) Die Bf. bringen in diesem Zusammenhang vor, daß durch die Rechtsauffassung der bel. Beh., beim Übernehmer sei eine Selbstbewirtschaftung des übergebenen Nutzgrundes nicht gewährleistet, sehr wohl eine bevorrechtete Klasse von Liegenschaftsbesitzern geschaffen werde, weil nur "Selbstbewirtschafter" im Sinne der Entscheidung der LGVK die Möglichkeit hätten, landwirtschaftlichen Boden zu erwerben. Zudem werde das Übergabsobjekt seit über 10 Jahren von der Übergeberin nicht mehr selbst bewirtschaftet und das bestehende Pachtverhältnis durch den Übergabsvertrag nicht berührt. Auch in VfSlg. 8309/1978 werde dem Bf. die Möglichkeit gegeben, das Kaufobjekt durch einen angestellten Landwirtschaftsmeister bewirtschaften zu lassen - bloß hätte in diesem Fall die Absicht einer Fremdbewirtschaftung noch keinerlei konkrete Formen angenommen.

c) Es trifft zu, daß - wie der VfGH bereits in seinem Erkenntnis VfSlg. 5683/1968 ausgesprochen hat - Art6 StGG verbietet, eine bevorrechtete Klasse der Landwirte dadurch zu schaffen, daß diesen - 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. Personen, die zwar fähig sind, die landwirtschaftliche Tätigkeit auszuüben, dies aber im Zeitpunkt der Erwerbung des Grundstückes nicht tun, dürfen im Hinblick auf das Gleichheitsgebot im gegebenen Zusammenhang nicht schlechter gestellt werden als Personen, die diese Tätigkeit im genannten Zeitpunkt tatsächlich ausüben.

Wie aber aus den Ausführungen unter 1.c) hervorgeht, wurde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung dem vorliegenden Rechtsgeschäft nicht deswegen versagt, um Landwirte beim Erwerb des Grundstückes zu bevorzugen, sondern in erster Linie wegen der nicht gewährleisteten Selbstbewirtschaftung des Übergabsobjektes durch den Zweitbeschwerdeführer. Wie sich aus der Begründung des angefochtenen Bescheides und den vorgelegten Verwaltungsakten ergibt, hat die bel. Beh. nicht auf Grund persönlicher Eigenschaften des Übernehmers (kein Landwirt), sondern im wesentlichen im Hinblick auf die vom Zweitbeschwerdeführer nicht bestrittene Tatsache, daß eine Selbstbewirtschaftung des übergebenen landwirtschaftlichen Nutzgrundes durch den Übernehmer nicht erwartet werden kann, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt.

Auch der Hinweis auf VfSlg. 8309/1978 läßt die Beschwerde nicht als begründet erscheinen. Der Beschwerde ist entgegenzuhalten, daß der VfGH in dem bezogenen Erkenntnis nichts darüber auszusagen hatte, ob eine - vom Bf. lediglich behauptete - zukünftige Bewirtschaftung von erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücken durch einen Landwirtschaftsmeister einen tauglichen Grund für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung darstellt.

Aus diesem Grund sind daher die Bf. auch im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes nicht verletzt worden.

3.a) Das Recht auf Freiheit der Erwerbsausübung kann nur verletzt werden, wenn die Behörde den Antritt oder die Ausübung einer bestimmten Erwerbstätigkeit gesetzlos (in denkunmöglicher Anwendung eines Gesetzes) oder auf Grund eines verfassungswidrigen Gesetzes untersagt. Art6 StGG gewährt jedoch keinen Schutz gegen Amtshandlungen, die die Erwerbsbetätigung nicht unmittelbar betreffen, mögen auch die Nebenwirkungen mittelbar die Erwerbsbetätigung verhindern; die Erwerbsbetätigungsfreiheit wird somit nicht verletzt, wenn der Verwaltungsakt die Realisierung einer bestimmten Erwerbsbetätigung lediglich faktisch verhindert (vgl. VfSlg. 7856/1976 und die dort angeführte Rechtsprechung).

b) Nach Ansicht des Zweitbeschwerdeführers werde ihm durch den angefochtenen Bescheid die Ausübung des Erwerbszweiges eines Landwirtes verwehrt, denn dazu sei die Erlangung des Eigentums an landwirtschaftlichen Grundflächen nötig. Auch wenn der Bescheid die Verwirklichung einer bestimmten Erwerbsbetätigung lediglich praktisch verhindere und somit nicht unmittelbar gegen die Erwerbsbetätigung des Zweitbeschwerdeführers gerichtet sei, werde es ihm doch unmöglich gemacht, die Liegenschaft nach seiner Pensionierung landwirtschaftlich selbst zu nutzen.

c) Die im angefochtenen Bescheid vorgenommene Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Rechtsgeschäftes war - wie die Beschwerde selbst zugesteht - offenkundig nicht unmittelbar gegen die Erwerbsbetätigung des Bf. gerichtet.

Der Zweitbeschwerdeführer ist daher in dem ihm verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf freie Erwerbsausübung (Art6 StGG) nicht verletzt worden.

4.a) Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH (zB VfSlg. 10516/1985) durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nur verletzt werden, wenn dieser auf einer mit dem Gleichheitsgebot in Widerspruch stehenden Rechtsgrundlage beruht oder wenn die Behörde Willkür geübt hat.

Ein willkürliches Verhalten kann der Behörde unter anderem 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 (zB VfSlg. 10337/1985).

b) Nach Ansicht der Bf. habe die bel. Beh. insoweit Willkür geübt, als kein Lokalaugenschein durchgeführt worden sei, anläßlich dessen die für die Entscheidung wesentlichen Grundlagen erörtert hätten werden können. Die Entfernung des Wohnortes des Übernehmers vom Übergabeobjekt sei kein ausreichendes Indiz dafür, daß er die Liegenschaft nicht selbst bewirtschaften werde, zumal der Übernehmer beabsichtige, seinen Wohnsitz nach seiner Pensionierung nach Geng zu verlegen. Daß die Behörde Willkür geübt habe, indiziere auch ein anderes, von der BGVK genehmigtes Rechtsgeschäft, mit dem die Erstbeschwerdeführerin eine Teilfläche der gleichen Liegenschaft im Ausmaß von 859m2 abgetreten habe.

c) In Anbetracht dessen, daß die belangte LGVK ihre Entscheidung zu Recht im wesentlichen auf die - im übrigen vom Zweitbeschwerdeführer nicht bestrittene - mangelnde Bereitschaft des Übernehmers zur Selbstbewirtschaftung in absehbarer Zeit stützte, war die Behörde nicht gehalten, einen Augenschein vorzunehmen. Wenn nun der Bf. - wie bereits ausgeführt wurde sowohl im Administrativverfahren als auch im Verfahren vor dem VfGH unzweifelhaft den Standpunkt vertritt, daß er derzeit nicht in der Lage sei, das Übergabsobjekt selbst zu bewirtschaften, kann er der bel. Beh. nicht den Vorwurf machen, daß die Entfernung zwischen seinem Wohnort und dem Übergabsobjekt kein hinreichendes Indiz dafür ist, daß er derzeit die Liegenschaft nicht selbst landwirtschaftlich nutzen werde.

Schließlich ist den Bf. entgegenzuhalten, daß das Verhalten der Behörde nach der ständigen Judikatur des VfGH nicht rechtswidrig wird, wenn die Behörde in anderen Fällen allenfalls - fehlerhaft entschieden hätte (VfSlg. 4449/1963 und 8779/1980 uva.).

Zusammenfassend ergibt sich, daß der behauptete Vorwurf eines willkürlichen Vorgehens der bel. Beh. nicht begründet ist und die Bf. wegen der Unbedenklichkeit des im angefochtenen Bescheid zitierten Oö. GVG (II.1.b.) im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nicht verletzt worden sind.

5. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Bf. 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 Z2 VerfGG 1953 ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Interessen, Selbstbewirtschaftung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1987:B702.1987

Dokumentnummer

JFT_10128874_87B00702_00

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at