jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1987/9/26 B1284/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.09.1987

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art83 Abs2
Tir GVG 1983 §1 Abs1 Z1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

Leitsatz

Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gem. §4 Abs1 iVm §6 Abs1 litc Tir. GVG nach Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten; um Umgehungsgeschäfte hintanzuhalten, fallen unter Grundstücke iSd §1 Abs1 Z1 auch solche, die gegenwärtig die Voraussetzung dieser Bestimmung nicht erfüllen, sofern der Entfall der Widmung nur so lange zurückliegt, als dies aus diesem Zweck erklärbar ist; gesetzmäßige Inanspruchnahme der Zuständigkeit durch die Grundverkehrsbehörde - kein Entzug des gesetzlichen Richters; keine Anhaltspunkte für Willkür; selbst dann, wenn in anderen Fällen zu Unrecht einem Rechtserwerb zugestimmt worden wäre, könnte daraus kein Recht auf ein gleiches Fehlverhalten der Behörde abgeleitet werden; keine Verletzung im Gleichheitsrecht

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:

1. Mit Kaufvertrag vom 24. Juli 1981 erwarb P R von A B

Teilflächen im Ausmaß von 537 m2 der Gp. ... und 595 m2 der

Gp. ... aus der im Alleineigentum der Verkäuferin stehenden

EZ ... I KG Scheffau um einen Kaufpreis von zusammen S 72.924,--.

2.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Scheffau vom 15. Oktober 1981 wurde diesem Rechtserwerb gemäß §1 Abs1 Z1 iVm §§3, 4 und 5 des Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBl. 4/1971 idF LGBl. 6/1974 (künftig: GVG 1970), die Zustimmung erteilt.

2.2. Der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten, in der geltend gemacht wurde, der Eigentumserwerb widerspreche §4 Abs1 und §6 Abs1 litc GVG 1970, da die Käuferin über keinen eigenen landwirtschaftlichen Betrieb verfüge, wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 3. August 1982 Folge gegeben und der beabsichtigten Eigentumsübertragung gemäß §4 Abs1 und §6 Abs1 litc GVG 1970 die Zustimmung versagt.

2.3. Der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde gab der VfGH mit Erkenntnis vom 28. November 1985 B518/82 wegen Verletzung des durch Art6 MRK verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor einem unabhängigen und unparteiischen Tribunal Folge und hob den angefochtenen Bescheid auf.

2.4. Nachdem mit V des Landeshauptmannes vom 21. November 1984, LGBl. Nr. 58, die durch die Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung bewirkte und vom VfGH gerügte Überordnung des als Partei des Verwaltungsverfahrens tätig gewesenen Grundverkehrsreferenten über den Berichterstatter der Landesgrundverkehrsbehörde beseitigt worden war, setzte die Landesgrundverkehrsbehörde das Berufungsverfahren fort und holte eine Stellungnahme der Abteilung IIIb 3 der Tiroler Landesregierung darüber ein, ob die vor dem aufgehobenen Erkenntnis getroffenen Feststellungen hinsichtlich des Kaufgrundstückes noch Gültigkeit haben, und ersuchte - im Hinblick auf das Berufungsvorbringen - zusätzlich festzustellen, seit wann die landwirtschaftliche Nutzung dieser Grundflächen aufgegeben worden sei und wer vorher diese landwirtschaftlich genutzt habe. Im Erhebungsbericht führt das Amtsgutachten sodann aus:

"Seit 20.4.1982 hat sich eine Änderung des Sachverhaltes insoferne ergeben, daß Frau B A nicht mehr Eigentümer des Hofes E.Zl. ... I KG. Scheffau ist. Diese Liegenschaft wurde auf Grund eines Kaufvertrages vom 13./14.10.1982 an Frau K, Kufstein, veräußert. Der durch den Landesgrundverkehrsreferenten eingebrachten Berufung wurde keine Folge gegeben.

Das Kaufgrundstück wurde bereits bei Abschluß des Kaufvertrages zum übrigen Besitz der Käuferin als Zierrasen genutzt und durch einen Zaun vom Betrieb der Verkäuferin abgetrennt. Vorher erfolgte die landwirtschaftliche Nutzung durch einen Pächter u.zw. durch J S, 'Obergreidern'."

P R, der Gelegenheit gegeben wurde, sich zu diesem Amtsgutachten zu äußern, bestätigte, "daß vor langer Zeit, dies jedenfalls seit weit mehr als 10 Jahren das entscheidungswesentliche Grundstück von J S, einem landwirtschaftlichen Pächter, genutzt wurde." Seit mehr als 10 Jahren werde jedoch dieser Grundstreifen von der Käuferin nur als Garten verwendet; die Käuferin habe ihn als Zierrasen verwendet und durch einen Zaun vom Betrieb der Verkäuferin vor langer Zeit abgetrennt.

Bei der mündlichen Berufungsverhandlung stellte die Käuferin außer Streit, "daß die Kauffläche vorher landw. genutzt war und dann ohne Rechtstitel abgezäunt wurde und dann Verwendung als Zierrasen fand".

Mit Bescheid vom 22. Oktober 1986, Z LGv-538/23-81, wurde der Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten gegen den Bescheid der Grundverkehrsbehörde Scheffau vom 15. Oktober 1981 (neuerlich) Folge gegeben und der verfahrensgegenständlichen Eigentumsübertragung die Zustimmung gemäß §4 Abs1 und §6 Abs1 litc Grundverkehrsgesetz 1983, LGBl. Nr. 69 (künftig: GVG 1983), versagt.

Begründend wurde im wesentlichen ausgeführt:

"... Nachdem die ... Einschreiterin - zumindest auf Berufungsebene - die Anwendbarkeit der Grundverkehrsregelungen im Hinblick auf die Beschaffenheit des Grundstückes in Abrede stellt, bleibt vorweg zu untersuchen, ob eine Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörden im vorliegenden Fall überhaupt gegeben ist.

...

(Es ist) daher die Frage zu beantworten, ob das Kaufgrundstück in einer für die Land- oder Forstwirtschaft signifikanten Art genutzt wird...

Gegen eine solche Annahme scheint zunächst das Ergebnis des ergänzenden Ermittlungsverfahrens zu sprechen, demzufolge die Kauffläche bereits bei Abschluß des Kaufvertrages als Zierrasen genutzt und durch einen Zaun vom Betrieb der Verkäuferin abgetrennt wurde.

Aus dem gleichen Erhebungsbericht geht jedoch auch hervor, daß vorher die landwirtschaftliche Nutzung durch einen Pächter, und zwar durch J S, 'Oberkreidern', erfolgt ist. In einer Stellungnahme zu diesem Beweisergebnis räumt die ...

Einschreiterin ein, daß das strittige Grundstück vor langer Zeit im Pachtwege genutzt wurde, wobei aber gleichzeitig darauf verwiesen wird, daß bereits bei Abschluß des gegenständlichen Kaufvertrages durch die Käuferin der Zierrasen schon längst als solcher genutzt wurde und er auch durch einen Zaun vom Betrieb der Verkäuferin vor langer Zeit abgetrennt wurde. Weiters ist ... bei der mündlichen Berufungsverhandlung ... außer Streit gestellt worden, daß die Kauffläche bis zur Abzäunung landwirtschaftlich genutzt war und in in weiterer Folge ohne Rechtstitel abgezäunt wurde und dann Verwendung als Zierrasen fand.

... Es kann aber nicht angehen, daß ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ohne einen von der Grundverkehrsbehörde genehmigten Rechtstitel seiner land- bzw. forstwirtschaftlichen Zweckwidmung entzogen bzw. bewilligungslos einer Benützung im Sinne des §3 Abs1 lite GVG. zugeführt wird und in weiterer Folge die Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde unter Hinweis auf die 'nunmehrige Verwendung' in Abrede gestellt wird. ...

Die erkennende Behörde hegt sachverhaltsbezogen daher keine Zweifel, daß auf den in Rede stehenden Rechtserwerb ... die Regelungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundstückverkehrs Anwendung zu finden haben.

Bleibt also in der Sache selbst zu untersuchen, ob durch den gegenständlichen Kaufvertrag die im §4 Abs1 GVG. 1983 normierten land- und forstwirtschaftlichen Schutzinteressen beeinträchtigt werden.

...

Nach der Lage der Verwaltungsakten verfügt die Käuferin ... weder über einen landwirtschaftlichen Betrieb noch über sonstige land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Grundflächen, sodaß im Hinblick auf die Größe des zu erwerbenden Grundstückes (unter 1.200 m2) die Möglichkeit, einen selbständigen leistungsfähigen Betrieb aufzubauen, schon rein begrifflich ausscheidet und der ... Versagungstatbestand (des §6 Abs1 litc) des Grundverkehrsgesetzes zum Tragen kommen muß. Daß nämlich ein Grundstück in dem in Rede stehenden Ausmaß keinesfalls eine (Existenz-)Grundlage für einen lebensfähigen Betrieb im Sinne des GVG. sein kann, bedarf wohl keiner weiteren Erörterung, weshalb auch die Beantwortung der Frage dahingestellt bleiben mag, inwieweit die Käuferin zu einer entsprechenden landwirtschaftlichen Nutzung auf Grund ihrer praktischen Erfahrung und bisherigen Tätigkeit überhaupt in der Lage ('fähig') wäre.

Nur vollständigkeitshalber sei in diesem Zusammenhang noch erwähnt, daß auch in der (Be-)Nutzung des Kaufgrundstückes als Hausgarten kein zureichender Grund im Sinne des §6 Abs1 litc GVG. erblickt werden könnte, der den Entzug des Grundstückes aus seiner land- bzw. forstwirtschaftlichen Bestimmung rechtfertigen vermöchte.

..."

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

3.2. Die bel. Beh. hat die Verwaltungsakten vorgelegt, von der Erstattung einer Gegenschrift jedoch Abstand genommen.

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

4.1.1. Die Bf. hält dem angefochtenen Bescheid zunächst entgegen, daß das Verfahren mangelhaft geführt worden sei, da in der Stellungnahme der Abt. IIIb 3 der Tiroler Landesregierung nicht angeführt sei, daß die kaufgegenständlichen Teilflächen seit über 10 Jahren landwirtschaftlich nicht mehr genutzt worden seien; ebensowenig sei festgehalten, daß es sich hiebei um sogenannte saure Wiesen handle, die für die landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet und unbrauchbar wären. Dies gehe auch aus einer gemeindeamtlichen Bestätigung, die der Beschwerde angeschlossen sei, hervor. Richtigerweise hätte die bel. Beh. feststellen müssen, daß es sich bei den Kaufobjekten um keine landwirtschaftlich nutzbaren Grundflächen handle. In diesem Zusammenhang sei auch zu berücksichtigen, daß die Höfekommission bereits mit Bescheid vom 27. Oktober 1972 die Auflösung des geschlossenen Hofes, zu dem die Kaufgrundstücke ursprünglich gehört haben, beschlossen habe. Schon in der Begründung dieses Bescheides sei darauf verwiesen worden, daß die Hofstelle selbst seit Jahren ausschließlich als Gasthaus geführt worden sei und die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Hofes verpachtet worden seien. Damit habe seit damals ein landwirtschaftlicher Betrieb gar nicht mehr existiert. Offenbar sei auch deshalb im Jahre 1982 der Verkauf an Frau K grundverkehrsbehördlich genehmigt worden, obwohl diese die Liegenschaft als Nichtlandwirtin erworben habe. Nach Meinung der Bf. sei der Gleichheitsgrundsatz schon deshalb verletzt, weil die bel. Beh. dem Verkauf der viel größeren

Grundflächen an Frau K zugestimmt habe, während ihr verwehrt werde, die vergleichsweise kleinen Grundflächen zu erstehen. Hinzu komme, daß in unmittelbarer Nachbarschaft der Bf. der Bürgermeister, welcher ebenfalls nicht Landwirt sei, große Grundflächen mit Zustimmung der Grundverkehrsbehörde erworben habe. All dies zeige, daß zu Lasten der Bf. differenziert werde. Dadurch und durch das Fehlen jeglicher ernstlicher Ermittlungstätigkeit verstoße der angefochtene Bescheid gegen das Gleichheitsgebot. Die bel. Beh. habe den angefochtenen Bescheid leichtfertig gefällt und damit einen Willkürakt gesetzt. Der bel. Beh. sei aber auch ein gehäuftes Verkennen der Rechtslage vorzuwerfen, da die Anwendung des Versagungstatbestandes des §6 Abs1 litc GVG 1983 nur dann denkmöglich sei, wenn "landwirtschaftlich gesunder Grundbesitz" bestehe, was aber im vorliegenden Fall nicht zutreffe. Es erhebe sich vielmehr die Frage, ob die bel. Beh. nicht eine Negativbestätigung ausstellen hätte müssen.

4.2.1. Der Sache nach wird von der Bf. mit diesem Vorbringen behauptet, der angefochtene Bescheid verletze sie im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, da dann, wenn es sich beim Kaufobjekt um kein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §1 Abs1 Z1 GVG 1983 gehandelt haben sollte, die bel. Beh. nicht befugt gewesen wäre, eine Sachentscheidung zu fällen. Der VfGH ist jedoch nicht dieser Ansicht.

Ein land- oder forstwirtschaftliches, dem GVG 1983 unterliegendes Grundstück ist ein solches, auf dem gegenwärtig Land- oder Forstwirtschaft betrieben wird; dies ist hinsichtlich solcher Grundstücke der Fall, die in einer für einen Land- oder Forstwirt signifikanten Art genutzt werden, wobei, um Umgehungshandlungen hintanzuhalten, auch Grundstücke, die gegenwärtig diese Voraussetzung nicht erfüllen, darunter fallen, sofern der Entfall der Widmung nur so lange zurückliegt, als dies aus diesem Zweck erklärbar ist (vgl. zB VfSlg. 7838/1976, 9063/1981). Aus den vorgelegten Verwaltungsakten geht nun zweifelsfrei hervor, daß die Kaufobjekte ursprünglich Bestandteile eines geschlossenen Hofes waren und landwirtschaftlich genutzt wurden. Wenn auch der damalige Eigentümer der Bf. schon vor mehr als 10 Jahren die Nutzung der Kaufflächen als Zierrasen zugestanden hatte und damit einverstanden war, daß von ihr eine Abzäunung errichtet wurde, ist der bel. Beh. im Hinblick darauf, daß eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung hiefür von der Bf. nicht eingeholt wurde, obwohl - wie in der Beschwerde gar nicht bestritten wird - eine Genehmigungspflicht bestanden hätte, auf dem Boden der bereits zitierten Rechtsprechung des VfGH beizupflichten, daß es sich beim Kaufobjekt nach wie vor um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §1 Abs1 Z1 GVG 1983 handelt.

Damit war aber die bel. Beh. zuständig, den angefochtenen Bescheid zu erlassen. Die Bf. ist somit durch diesen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter nicht verletzt worden.

4.2.2. Auch das sonstige Vorbringen der Bf. ist nicht zielführend. Nach dem Gesagten hat die bel. Beh. zu Recht angenommen, daß es sich beim Kaufobjekt um ein landwirtschaftliches Grundstück handelt; dies schließt aus, daß die bel. Beh. die Bf. - insoferne - durch ein mangelhaftes Verfahren oder durch ein gehäuftes Verkennen der Rechtslage im Gleichheitsrecht verletzt hätte. Die Bf. behauptet aber weiters, durch den angefochtenen Bescheid im Gleichheitsrecht verletzt zu sein, weil die bel. Beh. in vergleichbaren Fällen die Zustimmung zu einem Rechtserwerb erteilt hätte.

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.

Der angefochtene Bescheid stützt sich auf §4 Abs1 iVm §6 Abs1 litc GVG 1983. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Bestimmungen wurden nicht geltend gemacht, solche sind auch im VfGH aus Anlaß des vorliegenden Beschwerdefalles nicht entstanden (vgl. hiezu auch VfSlg. 7538/1975, 7546/1975, 7685/1975, 7881/1976, 8011/1977, 8245/1978, 9009/1981). Die Bf. könnte durch den angefochtenen Bescheid somit im Gleichheitsrecht nur dann verletzt sein, wenn der bel. Beh. Willkür vorzuwerfen wäre.

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).

Auch dafür gibt die Aktenlage jedoch keinerlei Anhaltspunkte. Soweit die Bf. vermeint, die bel. Beh. hätte in vergleichbaren Fällen einem Rechtserwerb die Zustimmung erteilt, dem angefochtenen Bescheid läge also eine unsachliche Differenzierung zu Grunde, genügt es, darauf zu verweisen, daß selbst dann, wenn die bel. Beh.

tatsächlich in anderen Fällen zu Unrecht einem Rechtserwerb zugestimmt hätte, von der Bf. daraus kein Recht auf ein gleiches Fehlverhalten abgeleitet werden könnte. Damit war schon aus diesem Grunde nicht notwendig, weiter darauf einzugehen, daß die Beteiligte A K der Beschwerdebehauptung, es sei ihr die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Ankauf erteilt worden, obwohl sie nicht Landwirtin sei, entschieden entgegengetreten ist.

Auch der Vorwurf, die Bf. sei durch den angefochtenen Bescheid im Gleichheitsrecht verletzt, trifft somit nicht zu.

4.3. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden.

Das Verfahren hat nicht ergeben, daß die Bf. in von ihr nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurde.

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, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Interessen, Selbstbewirtschaftung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1987:B1284.1986

Dokumentnummer

JFT_10129074_86B01284_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at