jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1986/12/1 B700/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.12.1986

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art83 Abs2
StGG Art5
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
Tir GVG 1983 §1 Abs1 Z1
Tir GVG 1983 §4 Abs1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc
Tir GVG 1983 §9 Abs3
Tir GVG 1983 §10 Abs2

Leitsatz

Tir. GVG 1983; grundverkehrsbehördliche Feststellung gemäß §10 Abs2, daß die Eigentumsübertragung an den Meistbietenden den §§4 Abs1 und 6 Abs1 litc widerspreche; zu einer verfassungskonformen Auslegung des §9 Abs3; rechtmäßige Inanspruchnahme der grundverkehrsbehördlichen Zuständigkeit - kein Entzug des gesetzlichen Richters; keine denkunmögliche oder willkürliche Annahme, daß die Liegenschaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde (Führung einer Jausenstation ohne landwirtschaftlichen Betrieb); keine Verletzung im Eigentums- und im Gleichheitsrecht; keine Verletzung der Liegenschaftserwerbsfreiheit

Spruch

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1.1. Auf Betreiben der Sparkasse Imst wurden die Liegenschaften EZ ... II KG Noggels und EZ ... II KG Spiss der Verpflichteten G und R M in Teilen zur Versteigerung gebracht.

1.2. Bei der am 23. August 1985 vom BG Landeck zu E84/84

durchgeführten Zwangsversteigerung wurden die Liegenschaften

Grundparzellen ... und ... aus der EZ ... II KG Noggels und

Grundparzellen ... und ... aus der EZ ... II KG Spiss vom

Landeskulturfonds für Tir. ersteigert, hinsichtlich der

Grundparzelle ... (Wohnhaus-Jausenstation) aus der Liegenschaft

EZ ... II KG Noggels wurde dem Bf. gegen ein Meistbot von 1210000 S

der Zuschlag erteilt.

2.1. Auf Ersuchen des Exekutionsgerichtes stellte die Grundverkehrsbehörde Nauders mit Bescheid vom 7. November 1985 gemäß §10 Abs1 Tir. Grundverkehrsgesetz 1983, LGBl. 69 (künftig: GVG 1983) fest, daß dieser Rechtserwerb durch den Meistbietenden den Bestimmungen des GVG entspreche.

2.2.1. In der dagegen vom Landesgrundverkehrsreferenten erhobenen Berufung wurde im wesentlichen ausgeführt, daß die in Frage stehende Liegenschaft sowie die EZ ... II KG Spiss seinerzeit den verpflichteten Parteien R und G M als Existenzbasis für eine bäuerliche Familie, als landwirtschaftliche Betriebseinheit weitergegeben worden seien. Das versteigerte landwirtschaftliche Objekt stelle den Kern dieses Landwirtschaftsbetriebes dar. Werde einem Landwirtschaftsbetrieb - wie im vorliegenden Fall - das Wohnobjekt (samt einer kleinen Jausenstation als zusätzlicher Einkommensquelle zur Existenzsicherung) entzogen, so liege ein Widerspruch zu den Anliegen des Grundverkehrsrechtes vor.

2.2.2. Der Bf. hielt der Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten entgegen, daß zum gleichen Versteigerungstermin auch die sonstigen landwirtschaftlichen Grundstücke der Verpflichteten einzeln an die jeweils Meistbietenden versteigert worden seien; der Landesgrundverkehrsreferent habe von der ihm nach §9 Abs3 GVG 1983 zustehenden Möglichkeit zu beantragen, da ß die zu versteigernden Liegenschaften des Verpflichteten zusammen zu versteigern seien, keinen Gebrauch gemacht.

2.3. Mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 18. Juli 1986, Z LGv-1385/6-85, wurde der Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten Folge gegeben und gemäß §10 Abs2 GVG 1983 festgestellt, daß die Übertragung des Eigentums an der Grundparzelle ... in EZ ... II KG Noggels an den Bf. den Vorschriften der §§4 Abs1 und 6 Abs1 litc leg. cit. widerspreche.

Begründend legte die bel. Beh. zunächst dar, daß der vorliegende Rechtserwerb den Bestimmungen des GVG 1983 unterliege: Die bisherigen Eigentümer der versteigerungsgegenständlichen Liegenschaft seien im Jahre 1976 bei der Gemeinde Nauders um die baubehördliche Genehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes eingekommen; der hierauf ergangene baubehördliche Bewilligungsbescheid lasse eine andere Verwendung der Baulichkeit als im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nicht zu. Das grundverkehrsbehördliche Ermittlungsverfahren habe ergeben, daß die Verpflichteten und ihre drei Kinder in diesem Gebäude seit dem Jahre 1978 wohnten und daß sie von dort aus die umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke in der Größenordnung von 4 ha bewirtschafteten. Da das Gebäude vornehmlich einer bäuerlichen Familie als Wohnhaus diene, sei das zusätzliche Vorhandensein von gastgewerblichen Einrichtungen von keiner entscheidungswesentlichen Bedeutung. Auch wenn das geplante Wirtschaftsgebäude auf einem hinter dem Wohnhaus aus einem Hang herausgesprengten Bauplatz aufgrund der aufgetretenen finanziellen Schwierigkeiten vorderhand nicht errichtet worden sei, ändere dies nichts daran, daß das vorliegende Objekt von Anfang an zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Betreiber der Landwirtschaft bestimmt gewesen sei und für diesen Zweck auch jahrelang Verwendung gefunden habe. Der Vollständigkeit halber werde noch erwähnt, daß im Anbau (Garagentrakt) des in Rede stehenden Gebäudes verschiedene landwirtschaftliche Maschinen, Geräte und Werkzeuge eingelagert seien, sodaß kein ernsthafter Zweifel an der Widmung des Grundstückes (Gebäudes) für einen landwirtschaftlichen Betrieb bestehen könne.

Damit stelle sich die Frage, ob der gegenständliche Erwerb die in §4 Abs1 und §6 Abs1 litc GVG 1983 normierten grundverkehrsrechtlichen Interessen beeinträchtige, was zu bejahen sei. Durch den beabsichtigten Rechtserwerb würde ein landwirtschaftliches Grundstück samt dem darauf befindlichen Wohngebäude von einem landwirtschaftlichen Betrieb abgetrennt und der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Dafür liege nach Meinung der bel. Beh. kein zureichender Grund vor. Wenn ein bereits bestehendes, der Landwirtschaft gewidmetes Gebäude "reinen" Wohnzwecken für Nichtlandwirte zugeführt werde, gleiche dies der Verbauung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes mit einem nichtlandwirtschaftlichen Zwecken dienenden Gebäude. Dies allein schon rechtfertige die Annahme, daß das Grundstück ohne zureichenden Grund dem landwirtschaftlichen

Betrieb entzogen werde. Dabei bedürfe es keiner weiteren Erörterung, daß die beabsichtigte Verwendung der in Rede stehenden Liegenschaft in Relation zu ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht als höherwertig angesehen werden könne. Dazu komme, daß die Verwendung der in Frage stehenden Liegenschaft zu Wohnzwecken für Nichtlandwirte zur Schaffung einer widmungs- und besitzfremden Enklave weitab vom Siedlungsgebiet führen müsse, was dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes widerspreche. Bei dieser Sach- und Rechtslage erübrige sich eine weitere Auseinandersetzung mit dem Berufungsvorbringen, zu welchem jedoch festzuhalten sei, daß dem Landesgrundverkehrsreferenten nur in dem durch §9 Abs3 GVG 1983 abgesteckten Rahmen eine Einflußnahme auf das Versteigerungsverfahren zukommen könne.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, an den VfGH gerichtete Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes und auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

Im wesentlichen wird geltend gemacht, es sei verfehlt davon zu sprechen, daß das vom Bf. ersteigerte Grundstück mit Wohnhaus und Jausenstation den Mittelpunkt eines landwirtschaftlichen Betriebes darstelle. Es seien keinerlei Vorrichtungen vorhanden, die die Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes in diesen Baulichkeiten gewährleisten würden. In dem im Versteigerungsverfahren eingeholten Gutachten werde ausdrücklich dargelegt, daß das Wohnhaus nicht der Landwirtschaft diene. Die Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen der Verpflichteten habe tatsächlich in der Weise stattgefunden, daß die Verpflichteten einen Stadel gepachtet und im übrigen sämtliche landwirtschaftlichen Gerätschaften vom Elternhaus des Verpflichteten bezogen hätten. Es sei durch nichts gerechtfertigt, bei dem in Frage stehenden Wohnhaus samt Jausenstation von einem landwirtschaftlichen Objekt auch nur im weitesten Sinne zu sprechen. Abgesehen davon könne unter Berücksichtigung der Bestimmungen des §9 Abs3 GVG 1983 nur mehr eine Versteigerung in Teilen erfolgen; die Baulichkeiten seien daher getrennt auszubieten, was wiederum bedeute, daß von einer Einheit des landwirtschaftlichen Betriebes gar nicht mehr die Rede sein könne. Die bel. Beh. sei sohin zu Unrecht davon ausgegangen, daß der gegenständliche Rechtserwerb in ihre Zuständigkeit falle.

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. Gemäß §9 Abs3 GVG 1983 kann der Landesgrundverkehrsreferent bei einer Zwangsversteigerung von land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften bis zur Vornahme der Schätzung oder binnen acht Tagen nach Benachrichtigung von dem dem Versteigerungsverfahren zugrunde gelegten Ergebnis einer früheren Schätzung beim Exekutionsgericht beantragen, daß die zu versteigernden Liegenschaften zusammen oder einzeln oder in Teilen versteigert werden.

Nach §10 Abs1 GVG 1983 hat das Exekutionsgericht bei land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften vor Ausfertigung des Beschlusses über die Erteilung des Zuschlages die bescheidmäßige Entscheidung der Grundverkehrsbehörde einzuholen, ob die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden den Bestimmungen des GVG 1983 entspricht. Findet die Grundverkehrsbehörde, daß die Übertragung des Eigentums im Widerspruch zu den Vorschriften dieses Gesetzes steht, so hat das Exekutionsgericht unverzüglich einen neuerlichen Versteigerungstermin zu bestimmen (Abs2); als Bieter dürfen zu diesem nur Personen zugelassen werden, die eine Bewilligung des Landesgrundverkehrsreferenten (Abs3) vorweisen. Tritt im zweiten Versteigerungstermin kein Bieter mit einer Bewilligung des Landesgrundverkehrsreferenten auf oder erreicht das Anbot keines der zugelassenen Bieter den Schätzwert oder das im ersten Versteigerungstermin unter dem Schätzwert erzielte Meistbot, so ist der Beschluß über die Erteilung des Zuschlages an den Ersteher im ersten Versteigerungsverfahren auszufertigen und zu verlautbaren (Abs6).

4.2. Ausgehend von dieser Rechtslage hatte der VfGH sich zunächst mit der Frage zu befassen, ob der Bf. durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt wird.

Das Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter wird durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde verletzt, wenn die Behörde eine ihr gesetzlich nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch nimmt (zB VfSlg. 9696/1983).

Unter Zugrundelegung der vom VfGH vertretenen grundsätzlichen Auffassung (vgl. zB VfSlg.7838/1976, 7898/1976, 8415/1978, 8718/1979) ist bei verfassungskonformer Auslegung des§1 Abs1 Z1 GVG davon auszugehen, daß der Landesgesetzgeber unter dem Gesichtspunkt des Grundverkehrs (soweit es sich um einen Rechtserwerb durch Inländer handelt) nur den Verkehr mit solchen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen darf, die gegenwärtig dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind; das sind solche, auf denen Land- oder Forstwirtschaft betrieben wird (VfSlg. 8257/1978, 9005/1981). Die Grundverkehrsbehörde ist zur Fällung einer Sachentscheidung - beim Inländergrundverkehr - nur bei Vorliegen dieser Voraussetzungen zuständig.

Der Bf. meint, schon aus dem Umstand, daß der Landesgrundverkehrsreferent einer Versteigerung der Grundstücke der Verpflichteten in Teilen nicht entgegengetreten ist, ergebe sich, daß für das in Frage stehende Objekt, bei dem es sich ausschließlich um ein Wohnhaus mit Jausenstation handle, eine Anwendung des GVG 1983 nicht mehr in Frage komme. Die Unterlassung des Grundverkehrsreferenten, Einwendungen nach §9 Abs3 GVG 1983 zu erheben, bewirke, daß das zu versteigernde Objekt der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht nicht mehr unterliege. Mit diesen Ausführungen verkennt der Bf. jedoch die Wirkungen, die vom Unterbleiben von Einwendungen des Landesgrundverkehrsreferenten gegen eine Versteigerung von Liegenschaften in Teilen ausgehen können; eine verfassungskonforme Auslegung des §9 Abs3 GVG 1983 schließt - wie die bel. Beh. richtig erkennt - lediglich aus, aus Anlaß einer nach §13 Abs3 GVG 1983 vom Landesgrundverkehrsreferenten erhobenen Berufung auf die Frage der Zulässigkeit der einzeln oder in Teilen erfolgten Versteigerung von Liegenschaften eines Verpflichteten einzugehen. Das ändert jedoch nichts daran, daß die Grundverkehrsbehörde bei der Beurteilung, ob ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück vorliegt, auch zu berücksichtigen hat, ob ein Objekt deshalb als landwirtschaftliches Grundstück zu werten ist, weil es einem Landwirtschaftsbetrieb zugehörte.

Aus den vorgelegten Verwaltungsakten geht hervor, daß der landwirtschaftliche Betrieb der Verpflichteten von dem hier maßgeblichen Grundstück aus seit 1978 bewirtschaftet wurde und daß diese Liegenschaft als Wohnstelle diente. Ebenso ergibt sich aus den Verwaltungsakten, daß im Anbau des Wohnhauses (Garagentrakt) verschiedene landwirtschaftliche Geräte wie Motorsäge, Schlepper, Mäher, Kreissäge, Sensen und Rechen untergebracht waren. Es kann daher kein Zweifel darüber bestehen, daß das Wohnhaus als landwirtschaftliches Betriebsobjekt zu werten ist, wenn auch in diesem Objekt aus Gründen des Nebenerwerbes zusätzlich eine Jausenstation geführt wurde.

Die bel. Beh. hat die Zuständigkeit zur Fällung der getroffenen Sachentscheidung daher zu Recht in Anspruch genommen. Der Bf. ist somit durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter nicht verletzt worden.

4.3. Der VfGH hat sich demnach mit der Frage zu befassen, ob der Bf. durch den angefochtenen Bescheid in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz oder auf Liegenschaftserwerbsfreiheit verletzt wurde.

Der angefochtene Bescheid greift in das Eigentumsrecht ein. Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des VfGH (zB VfSlg. 9708/1983, 9720/1983) dann verfassungswidrig, wenn der ihn verfügende Bescheid ohne jede Rechtsgrundlage ergangen wäre oder auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte, oder wenn die Behörde bei Erlassung des Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage in denkunmöglicher Weise angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH (zB VfSlg. 9474/1982) 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.

Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie in den Grundverkehrsgesetzen enthalten sind, werden durch Art6 StGG nicht ausgeschlossen (VfSlg. 9682/1983). Das durch Art6 gewährleistete Recht könnte durch den angefochtenen Bescheid somit nur dann berührt worden sein, wenn die Genehmigung des Rechtsgeschäftes versagt worden wäre, um einen Landwirt beim Erwerb der Grundstücke zu bevorzugen (VfSlg. 9070/1981).

Der angefochtene Bescheid stützt sich in materiell-rechtlicher Hinsicht auf §§10 Abs2 sowie 4 Abs1 und 6 Abs1 litc GVG 1983. Verfassungsrechtliche Bedenken wurden gegen keine dieser Bestimmungen geltend gemacht, solche sind beim VfGH aus Anlaß des vorliegenden Beschwerdefalles auch nicht entstanden (vgl. insbesondere auch VfSlg. 8245/1978 sowie die dort zitierte Vorjudikatur). Eine Verletzung des Eigentumsrechtes käme daher nur bei einer denkunmöglichen Anwendung des Gesetzes, eine Verletzung des Gleichheitsgebotes im Falle von Willkür in Frage. All dies liegt jedoch offenkundig nicht vor.

Die bel. Beh. hat die Zustimmung zu dem beabsichtigten Rechtserwerb im wesentlichen mit der Begründung versagt, daß der Erwerber nicht Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes ist und das Gebäude nur gewerblichen Zwecken (Führung einer Jausenstation) und der Befriedigung seines Wohnbedarfes dienen soll. Diese Annahme deckt sich auch mit der Aktenlage. Der Bf. ist diesen Ausführungen der bel. Beh. nicht entgegengetreten. Es ist daher nicht denkunmöglich, wenn die bel. Beh. meint, daß das in Frage stehende Objekt der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde, zumal keineswegs auszuschließen ist, daß bei einer Wiederversteigerung der Zuschlag an einen Bieter (etwa den Landeskulturfonds) erfolgt, der die verfahrensgegenständliche Liegenschaft weiter einer landwirtschaftlichen Nutzung zuführt. Das Verfahren hat auch keine Anhaltspunkte dafür ergeben, daß der bel. Beh. bei ihren Feststellungen und Schlußfolgerungen schwere Verfahrensmängel anzulasten wären oder ein sonstiges Verhalten, das auf Willkür schließen ließe.

Der Bf. ist daher auch nicht in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

Daß die Genehmigung des Rechtserwerbes versagt worden wäre, um einen Landwirt beim Erwerb der Grundstücke zu bevorzugen, wird vom Bf. ebensowenig behauptet. Der Bf. ist somit auch im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Liegenschaftserwerbsfreiheit nicht verletzt worden.

Da das Verfahren auch nicht ergeben hat, daß der Bf. in von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde, war die Beschwerde abzuweisen.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Behördenzuständigkeit Grundverkehr, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Versteigerung exekutive,

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1986:B700.1986

Dokumentnummer

JFT_10138799_86B00700_00

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at