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 B291/83

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.12.1986

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

StGG Art5
Tir GVG §1 Abs4
Tir GVG §3 Abs1 litj
Tir GVG §6 Abs4

Leitsatz

Tir. GVG 1970; Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung einer Parzellenteilung; ausschließlich an der potentiellen Möglichkeit eines künftigen Fehlers des Grundbuchsgerichtes orientierte Begründung - denkunmöglich auf §6 Abs4 gestützt; Verletzung im Eigentumsrecht

Spruch

Der Bf. ist durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1. Mit Bescheid vom 11. August 1981 erteilte der Bürgermeister der

Gemeinde Kirchberg/Tir. dem Bf. die baubehördliche Bewilligung zur

Errichtung eines "Austragshauses" auf einem Teilstück der ihm

gehörigen Grundparzelle ... KG Kirchberg/Tirol.

2.1. Mit einem am 21. Jänner 1982 an die Grundverkehrsbehörde

Kirchberg gestellten Antrag ersuchte der Bf., die Teilung der ihm

gehörigen Grundparzellen ... und ..., beide in EZ ... II KG

Kirchberg, in diese und die neu gebildete Grundparzelle .../2 mit

686 Quadratmeter und Bauparzelle ... mit 143 Quadratmeter zu

bewilligen, da zur Finanzierung des Wohnhausbaues die grundbücherliche Belastung der Liegenschaft erforderlich sei.

Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Kirchberg/Tirol, Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel, vom 20. Juli 1982 wurde diesem Begehren gemäß §3 Abs1 litj iVm. §4 Abs1 und §6 Abs1 litc GVG 1970 - später wiederverlautbart mit Kundmachung der Tir. Landesregierung vom 18. Oktober 1983, LGBl. 69/1983, als Grundverkehrsgesetz 1983 (GVG 1983) - die Zustimmung verweigert.

2.2. Die dagegen erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 25. März 1983, Z LGv-685/2-82, als unbegründet abgewiesen und der gegenständlichen Parzellenteilung wurde gemäß §3 Abs1 litj iVm. §6 Abs4 GVG 1970 die Zustimmung versagt.

3.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, an den VfGH gerichtete Beschwerde, in der die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3.2. Die bel. Beh. hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde begehrt.

4. Unter anderem aus Anlaß dieser Beschwerde leitete der VfGH von Amts wegen gemäß Art140 B-VG ein Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der lita, c, d, e und f des §13 Abs4 Z1 GVG 1983 ein.

Mit Erk. vom 17. Oktober 1985, G98/85 ua., wurde sodann ausgesprochen, daß die in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen nicht als verfassungswidrig aufgehoben werden.

Der VfGH erachtete es, ebenso wie der EUGMR im Urteil vom 22. Oktober 1984 in der Rechtssache Sramek, mit Art6 MRK für unvereinbar, daß ein Tribunal - die Landesgrundverkehrsbehörde ist ein solches - jemand zu seinen Mitgliedern zählt, der sich bei seiner beruflichen Tätigkeit außerhalb der Landesgrundverkehrsbehörde gegenüber einer im grundverkehrsbehördlichen Verfahren einschreitenden Partei in einem Verhältnis funktioneller oder dienstlicher Unterordnung befindet, wie dies im Fall Sramek beim Berichterstatter der Landesgrundverkehrsbehörde in Relation zum Landesgrundverkehrsreferenten der Fall war. Der Verfassungsverstoß sei jedoch nicht in den in Prüfung gezogenen Bestimmungen grundgelegt. Da das dargelegte, aus Art6 MRK erfließende Verfassungsgebot einfach-gesetzlicher Anordnungen nicht bedürfe, um der Verfassung Geltung zu verschaffen, seien die aufgeworfenen Bedenken nicht den in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen anzulasten.

5. Unter anderem aus Anlaß der vorliegenden Beschwerde leitete der VfGH anschließend von Amts wegen des weiteren gemäß Art140 B-VG ein Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit des §3 Abs1 litj GVG 1983 ein.

Mit Erk. VfSlg. 11141/1986, wurde ausgesprochen, daß auch die in Prüfung gezogene Bestimmung des §3 Abs1 litj GVG 1983 nicht als verfassungswidrig aufgehoben wird.

6. Aufgrund dieser Ergebnisse der Gesetzesprüfungsverfahren ist auf die Beschwerdebehauptungen einzugehen. Der VfGH hält jedoch zunächst fest, daß im grundverkehrsbehördlichen Verfahren der Landesgrundverkehrsreferent nicht eingeschritten ist, sodaß eine Verletzung des Art6 MRK, wie sie im Fall Sramek vom EuGMR gerügt wurde, nicht in Frage kommt. Der VfGH hat sohin über das Beschwerdevorbringen erwogen:

6.1. Der angefochtene Bescheid ist im wesentlichen wie folgt begründet:

"... Nach §6 Abs4 GVG. darf die Zustimmung zur Teilung von Grundstücken dann nicht erteilt werden, wenn der Teilung erhebliche landeskulturelle Interessen entgegenstehen, insbesondere wenn Grundstücke kulturwidrig kleinen Ausmaßes entstehen würden. Der im vorliegenden Fall beantragten Parzellenteilung stehen landeskulturelle Bedenken, das heißt das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes und eines leistungsfähigen Bauernstandes entgegen. Es steht unbestritten fest, daß auf der neuzubildenden Grundparzelle ein Austragshaus mit Bewilligung der Baubehörde errichtet wurde. Diese Bewilligung stützt sich u. a. auf die Bestimmung des §15 Abs2 TROG., wonach im Freiland lediglich die Errichtung von Bauten für land- und forstwirtschaftliche Betriebe einschließlich der zu diesen Betrieben gehörenden Wohnungen und Wohnräume zulässig ist. Damit steht aber eindeutig fest, daß hier ein zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehöriges Wohnobjekt geschaffen wurde. Für dieses Objekt soll nunmehr eine eigene Liegenschaft ausgewiesen werden, wobei seitens des Antragstellers weder im Antrag noch in der Berufung ein Grund angegeben wurde. Durch die Neuschaffung einer Liegenschaft würde damit aber die Parzelle samt dem landwirtschaftlichen Wohnobjekt aus dem Verband des Landwirtschaftsbetriebes herausgelöst werden und damit, wie von der Erstbehörde aufgezeigt, die

Möglichkeit der unbeschränkten Weitergabe an landwirtschafts- und familienfremde Erwerber (ausgenommen Ausländer) eröffnet werden. ... Dem §1 Abs4 ist aber zu entnehmen, daß Eintragungen in das Grundbuch, die einen Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 zum Gegenstand haben, nur bewilligt werden dürfen, wenn hiefür die grundverkehrsbehördliche Zustimmung oder eine Bestätigung, daß das Grundstück nicht den Bestimmungen des GVG. unterliegt, vorliegt. Jedoch kann nach dieser Gesetzesstelle von einer Bestätigung abgesehen werden, wenn der Rechtserwerber eine schriftliche Erklärung vorlegt, daß er nicht dem Personenkreis, die die österr. Staatsangehörigkeit nicht aufweisen, angehört. Die Erfahrung hat gezeigt, daß Eigentumserwerbe an Liegenschaften, die mit einem Wohnobjekt verbaut sind, im Grundbuch ohne Entscheidung bzw. Bestätigung der Grundverkehrsbehörde einverleibt werden, wenn die Erklärung, der Rechtserwerber sei Österreicher, vorliegt. Da überdies eine Löschung solcher widerrechtlicher Eintragungen nur befristet und beschränkt möglich ist (nur 3 Jahre ab Eintragung bzw. wenn keine gutgläubigen Erwerbe bücherlicher Rechte durch Dritte vorliegen) würde die Genehmigung der Parzellenteilung im vorliegenden Fall eine Vorstufe zur Verwendung des Objektes für landwirtschaftsfremde Personen bzw. für landwirtschaftsfremden Gebrauch darstellen. Damit kommt aber der gegenständlichen Entscheidung spezial- wie auch vor allem generalpräventive Bedeutung zu, da eine Genehmigung hier zahlreiche Beispielsfolgen auslösen und die künftige Umgehung des GVG. möglich machen würde. Neben der Umgehung des GVG. würde aber auch eine Umgehung des Tir. Raumordnungsgesetzes aufgezeigt werden, da auf diese Weise eine durch das Gesetz verbotene Bauführung im Freiland wiederum ermöglicht würde."

6.2. Der Bf. behauptet, durch diesen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt zu sein. §3 Abs1 litj GVG bringe zum Ausdruck, daß es für einen Landwirtschaftsbetrieb nicht günstig sei, wenn landwirtschaftliche Grundstücke in kleine Einheiten parzellenmäßig zerschnitten würden. Im vorliegenden Fall gehe es jedoch um die parzellenmäßig richtige Darstellung der verschiedenen Teile des Landwirtschaftsbetriebes des Bf., damit der Grundbuchsmappe und dem Grundbuch die Errichtung des Wohnhauses und des umliegenden Gartens entnommen werden könnte. Da bei der Einheitsbewertung durch das zuständige Finanzamt auf die Größe der einzelnen Parzellen als Grundlage für deren Bewertung Bedacht genommen werde, habe der Bf. ein Interesse daran, daß die in der Natur und aufgrund der rechtskräftigen Baugenehmigung sich darstellenden Verhältnisse auch im Grundbuch und beim Vermessungsamt zum Ausdruck gebracht würden. Nach §3 Abs1 litj GVG dürfe einer Parzellenteilung die Zustimmung verweigert werden, wenn der Genehmigung erhebliche landeskulturelle Interessen entgegenstünden. Der angefochtene Bescheid beruhe jedoch auf einer bloßen Scheinbegründung. Wenn nämlich die Behörde nur darauf verweisen könne, die Erfahrung habe gezeigt, daß Grundbuchsgerichte Eigentumseinverleibungen trotz eines genehmigungspflichtigen Rechtserwerbes bei bloßem Vorliegen einer Erklärung über die Inländereigenschaft bewilligt hätten, so könnten daraus nicht erhebliche landeskulturelle Bedenken gegen die Bewilligung von Parzellenteilungen allgemein abgeleitet werden. Ebensowenig stichhältig seien die Ausführungen des angefochtenen Bescheides, im vorliegenden Falle handle es sich um die Vorstufe zur Verwendung des Objektes für landwirtschaftsfremde Personen bzw. für einen landwirtschaftsfremden Gebrauch, da es sich hiebei um eine durch nichts bewiesene Vermutung der bel. Beh. handle. Es sei vielmehr darauf zu verweisen, daß eine künftige Verwendung der in Frage stehenden Grundstücke ohnedies in jedem Falle einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zu unterwerfen sei. Wenn daher die bel. Beh. ihre Ablehnung nur mit möglichen Fehlern von Grundbuchsführern und befürchteten Umgehungshandlungen begründe, sei ihr der Vorwurf einer Scheinbegründung zu machen, weshalb der Bf. wegen denkunmöglicher Anwendung des Gesetzes im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt sei.

6.3.1. 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.

Der angefochtene Bescheid stützt sich in materiell-rechtlicher Hinsicht auf §3 Abs1 litj iVm. §6 Abs4 GVG. Nach §6 Abs4 leg. cit. hat die Grundverkehrsbehörde, deren Zustimmung gemäß §3 Abs1 litj GVG jede Teilung von Grundstücken bedarf, durch die neue Grundparzellen entstehen sollen, sofern hiezu nicht gleichzeitig die Zustimmung nach lita leg.

cit. erforderlich ist, die Genehmigung zu versagen, wenn der Teilung erhebliche landeskulturelle Bedenken entgegenstehen, insbesondere wenn Grundstücke kulturwidrig kleinen Ausmaßes entstehen würden.

Verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Gesetzesstellen wurden nicht geltend gemacht; soweit solche von Amts wegen gegen §3 Abs1 litj entstanden sind, wurden sie als nicht zutreffend erkannt (s. Punkt 5.). Der angefochtene Bescheid wäre daher wegen Verletzung des Eigentumsrechtes nur verfassungswidrig, wenn die Behörde das Gesetz denkunmöglich angewendet hätte. Das trifft auch tatsächlich zu.

6.3.2. Auszugehen ist davon, daß zur Beurteilung des Beschwerdefalles das GVG 1970 idF vor der Nov. vom 6. Juli 1983, LGBl. 57, anzuwenden ist. Durch diese Nov. ist §1 Abs4 leg. cit. (welcher nach Meinung der bel. Beh. zu Fehleintragungen im Grundbuch führen konnte) entfallen und §2 Abs3 GVG eingefügt worden, wonach die Eintragung eines Rechtserwerbes im Grundbuch nur bei Vorliegen eines Bewilligungs- oder eines Negativbescheides der Grundverkehrsbehörde vorgenommen werden darf.

6.3.3. Mit dem angefochtenen Bescheid wird die Genehmigung einer Parzellenteilung mit der Begründung verweigert, daß hiedurch die neu geschaffene Liegenschaft samt dem landwirtschaftlichen Wohnobjekt aus dem Verband des Landwirtschaftsbetriebes herausgelöst und die Möglichkeit der unbeschränkten Weitergabe an landwirtschafts- und familienfremde Erwerber eröffnet würde; die Erfahrung habe nämlich gezeigt, daß bei Liegenschaften, die mit einem Wohnobjekt verbaut seien, vom Grundbuch der Eigentumserwerb auch ohne Genehmigung der Grundverkehrsbehörde einverleibt werde, wenn die Erklärung des Rechtserwerbers vorliege, daß er Österreicher sei.

Der VfGH kann nicht finden, daß die bel. Beh. die Verweigerung der Zustimmung mit dieser Begründung denkmöglich auf §6 Abs4 GVG stützen konnte. Daß eine Änderung der Nutzung im Falle der Zustimmung zur beantragten Parzellenteilung bewirkt würde, wird auch von der bel. Beh. nicht unterstellt. Wie die Ausführungen des angefochtenen Bescheides zeigen, richten sich die Bedenken der bel. Beh. nicht gegen die beabsichtigte Parzellenteilung, weil dadurch erhebliche landeskulturelle Interessen aktuell beeinträchtigt würden. Der Erklärung des Bf., durch die Parzellenteilung solle lediglich der Tatsache, daß ein (Anliege-)Haus errichtet worden sei, Rechnung getragen und dies auch im Grundbuch ersichtlich gemacht werden, wird von der bel. Beh. gar nicht entgegengetreten. Die Verweigerung der Zustimmung wird vielmehr ausschließlich auf die Sorge gestützt, die neue Grundparzelle könnte der landwirtschaftlichen Nutzung dadurch entzogen werden, daß das Grundbuchsgericht ohne grundverkehrsbehördliche Genehmigung - und damit zu Unrecht - die Einverleibung des Eigentums zugunsten einer landwirtschaftsfremden Person bewilligen könnte, was durch den Wortlaut des §1 Abs4 GVG 1970 begünstigt werde. Eine solche Begründung kann jedoch nicht denkmöglich auf §6 Abs4 GVG gestützt werden; der Ansicht der bel. Beh. zu folgen, hieße nämlich dem Landesgesetzgeber unterstellen, er habe durch §6 Abs4 GVG Vorsorge gegen Fehlentscheidungen des Grundbuchsgerichtes treffen wollen. Daß ein künftiger Verkauf der im Falle der Zustimmung zur beantragten Teilung neu entstehenden Grundparzelle nach §1 Abs1 Z1 GVG der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde bedarf und ohne Zustimmung derselben nicht erfolgen kann, wird nämlich auch von der bel. Beh. als selbstverständlich vorausgesetzt; damit orientiert sich der angefochtene Bescheid ausschließlich an der potentiellen Möglichkeit eines künftigen Fehlers des Grundbuchsgerichtes, was im übrigen noch durch den Hinweis verdeutlicht wird, daß eine Löschung über Antrag der Grundverkehrsbehörde nur mehr innerhalb von 3 Jahren und nur unter der Voraussetzung, daß nicht gutgläubige Rechte Dritter entstanden wären, möglich wäre. Wenn nun aber, worauf die bel. Beh. zu Recht verweist, das GVG sogar besondere Vorsorge für die Löschung zu Unrecht erfolgter Eintragungen trifft - gemäß §16 Abs4 GVG gilt diese Regelung auch bei Grundstücksteilungen -, muß umso mehr die von der bel. Beh. vorgenommene Auslegung des §6 Abs4 leg. cit. als denkunmöglich erachtet werden.

Der angefochtene Bescheid verletzt den Bf. somit zufolge denkunmöglicher Anwendung des Gesetzes im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums.

6.4. Der bekämpfte Bescheid ist daher aufzuheben.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Bescheidbegründung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1986:B291.1983

Dokumentnummer

JFT_10138799_83B00291_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at