

TE Vfgh Erkenntnis 1986/9/27 B212/85

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.09.1986

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

B-VG Art83 Abs2

StGG Art5

Tir GVG 1983 §1 Abs1

Tir GVG 1983 §4 Abs1

Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

Tir GVG 1983 §6 Abs1 lite

Leitsatz

Tir. GVG 1970, 1983; Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag (betreffend ein Kleinstgrundstück mit einer Quelle) gemäß §4 Abs1 und 2 sowie §6 Abs1 litc und e; rechtmäßige Inanspruchnahme der Zuständigkeit durch die Grundverkehrsbehörde - kein Entzug des gesetzlichen Richters; Quelle soll der Wasserversorgung der Ferienwohnungen der Bf. dienen - denkmögliche Annahme des Versagungstatbestandes des §6 Abs1 litc; denkmögliche Annahme des Widerspruches zu §6 Abs1 lite; keine Willkür; kein Kostenzuspruch an den Beteiligten - keine zweckdienliche Rechtsverteidigung

Spruch

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Kosten werden dem Beteiligten nicht zugesprochen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1. Mit Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 5. Juni 1962 kauften O T,

A F, H T und W A 130 Quadratmeter aus dem Gutsbestand der Grundparzelle ... der EZ 16 I KG Thiersee um einen Kaufpreis von 2000 S von D M, einem Landwirt in Vorderthiersee.

In Punkt VI. des Kaufvertrages wurde vereinbart:

"Festgestellt wird, daß die Käufer diese Grundparzelle wegen der darauf befindlichen Quelle und deren Nutzung erwerben. ... Es wird hiezu noch vereinbart, daß Herrn D M das Recht zusteht, notfalls d. h., wenn die bestehenden

Quellen für die reine Eigenwasserversorgung des D M nicht mehr ausreichen sollten, bis zur Hälfte der Ergiebigkeit dieser Quelle beanspruchen kann. Ausdrücklich wird jedoch festgestellt, daß dieser Anspruch auf den Eigenbedarf beschränkt bleibt. Davon unabhängig wird dem D M das ständige Recht auf Bezug des jeweiligen Überwassers dieser Quelle zur Viehtränke eingeräumt.

Weiters räumt Herr D M den voraufgeführten O T, A F, H T und W A, und zwar in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümer verschiedener Baugrundstücke, die Grunddienstbarkeit der Wasserleitung von dieser neuen Grundparzelle ... zu ihren Liegenschaften ein, ..."

Am 26. Mai 1979 verstarb O T und wurde von ihren Kindern H T und A F beerbt.

A F und Ing. W A sind österreichische Staatsbürger, H T ist Staatsbürger der BRD.

2.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Thiersee vom 8. August 1983 wurde "dem Rechtserwerb im Sinne des Kauf- und Dienstbarkeitsvertrages vom 5. 6. 1962" gemäß §1 Abs1 Z2, §3 Abs1 und §4 Abs2 GVG 1970 idF LGBI. 6/1974 - später wiederverlautbart mit Kundmachung der Tir. Landesregierung vom 18. Oktober 1983, LGBI. 69/1983, als Grundverkehrsgesetz 1983 (GVG 1983) - die Zustimmung versagt.

2.2. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 8. Feber 1985, Z LGV-919/6-83, als unbegründet abgewiesen und dem beabsichtigten Rechtserwerb gemäß §3 Abs1 lita iVm. §4 Abs1 und 2 und §6 Abs1 lltc und e GVG 1983 die Zustimmung versagt.

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

3.2. Die bel. Beh. und der Beteiligte D M haben Gegenschriften erstattet, in denen sie die Abweisung der Beschwerde beantragen.

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

Mit Erk. VfSlg. 10639/1985 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 einfachgesetzlicher Anordnungen nicht bedürfe, um der Verfassung Geltung zu verschaffen, seien die aufgeworfenen Bedenken nicht den in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen anzulasten.

5. Aufgrund dieses Ergebnisses des Gesetzesprüfungsverfahrens ist auf die Beschwerdebehauptungen einzugehen.

Der VfGH hat hiezu erwogen:

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

"Gegenstand dieses grundverkehrsbehördlichen Verfahrens ist der Eigentumserwerb an einer zirka 130 Quadratmeter großen Grundfläche außerhalb des Baugebietes der Gemeinde Thiersee durch zwei Österreicher und einen deutschen Staatsangehörigen. ...

Zufolge §1 Abs1 GVG. unterliegen den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ...

... bleibt die Frage zu beantworten, ob bei der verfahrensgegenständlichen Grundfläche die Vorschriften des landwirtschaftlichen Grundverkehrs Anwendung zu finden haben. Dies ist nach Auffassung der erkennenden Behörde im gegenständlichen Fall zweifellos zu bejahen. Muß doch zum einen davon ausgegangen werden, daß es sich bei der Kaufliegenschaft um den Bestandteil eines geschlossenen Hofes (EZl. I in der Höfeabteilung des Grundbuchs) handelt

und das Grundstück schon aus diesem Grunde einem landwirtschaftlichen Betrieb gewidmet ist ...; zum anderen, daß die auf diesem (Wiesen-)Grundstück entspringende Quelle seit jeher zur Wasserversorgung des sog. 'M-Hofes' gedient hat (siehe auch die Zeugenaussage des A S in dem beim Bezirksgericht Kufstein zu Zl. 2C 849/82 anhängigen Zivilrechtsstreites) und an diesem Sachverhalt auch nach dem Abschluß des vorliegenden Kaufvertrages keine wesentliche Änderung eingetreten ist (vgl. Pkt. VI. des Kaufvertrages ...). Damit scheint aber die ... Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde ... gegeben zu sein. Würde es doch dem Sinn des GVG. widersprechen, wenn man einem Wiesengrundstück den Charakter eines landwirtschaftlichen Grundstückes absprechen würde, obwohl die daraus entspringende Quelle nicht nur für die Trinkwasserversorgung eines landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, sondern auch für die Versorgung des Viehbestandes (Viehtränke) erforderlich ist. Aber selbst für den Fall, daß man den Verkauf der in Rede stehenden Grundfläche dahingehend verstanden wissen wollte, daß damit die landwirtschaftliche Zweckwidmung des Grundstückes aufgegeben worden wäre, vertritt die erkennende Behörde die Auffassung, daß das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft unter dem Gesichtspunkt der Hintanhaltung von Umgehungshandlungen in die Regelungen des Grundverkehrs einzubeziehen ist. Wenn die Berufungswerber in diesem Zusammenhang vorbringen, daß sie bis zum Zeitpunkt des zivilrechtlichen Verfahrens der Ansicht gewesen wären, daß der von ihnen beauftragte Notar den vorliegenden Kaufvertrag ordnungsgemäß angemeldet und auch grundbürgerlich durchgeführt hätte, ist ihnen nämlich entgegenzuhalten, daß sich aus einer Einschau in die Verwaltungsakten bei der Grundverkehrsbehörde Thiersee ... zweifelsfrei ergibt, daß dem seinerzeit beabsichtigten Eigentumserwerb an der Gp. .../1 KG. Thiersee durch O T die grundverkehrsbehördliche Genehmigung rechtskräftig versagt worden ist bzw. der Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zum Erwerb an einer anderen Teilfläche der Gp. ... KG. Thiersee durch W A vor Fällung einer Sachentscheidung durch die Grundverkehrsbehörde I. Instanz zurückgezogen worden ist und daraus nur der Schluß gezogen werden kann, daß die nunmehrigen Berufungswerber im Bewußtsein der Aussichtslosigkeit ihres Unterfangens den verfahrensgegenständlichen Kaufvertrag gar nicht mehr zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung vorgelegt haben. ...

Bleibt in der Sache selbst zu untersuchen, ob durch den gegenständlichen Rechtserwerb die im § 4 Abs 1 GVG. 1983 normierten land- forstwirtschaftlichen Interessen beeinträchtigt werden.

... Daß durch die gegenständliche Eigentumsübertragung das Kaufobjekt

und die darauf befindliche Quelle dem landwirtschaftlichen Betrieb
des Verkäufers entzogen würde, steht nach dem Gesagten zweifelsfrei
fest. Als Verwendungszweck wurde die Versorgung der (Wohn-)Objekte
der Berufungswerber mit Trinkwasser geltend gemacht. Eine derartige
Verwendung ... stellt aber ... keinen zureichenden Grund nach § 6 Abs 1
litr GVG. dar, zumal ... es für die Sicherung eines

Wasserbezugsrechtes ... keines Eigentumserwerbes an dem

(Quell-)Grundstück bedarf und dieser Zweck auch in anderer Form
rechtlich abgesichert werden könnte (Dienstbarkeit,

Wasserbenutzungsrecht usw.), ... Die erkennende Behörde ist daher der

Ansicht, daß der hier beabsichtigte Eigentumserwerb dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes zuwiderläuft und im speziellen der Versagungstatbestand des § 6 Abs 1 litr GVG. erfüllt ist, da für den Entzug des Grundstückes aus einem Landwirtschaftsbetrieb ein zureichender Grund nicht vorliegt. Nicht vergessen darf auch werden, daß es sich bei der Kaufliegenschaft um ein inmitten einer landwirtschaftlich genutzten Flur gelegenes Grundstück handelt ... Wenn man nun bedenkt, daß im Rahmen der Grundzusammenlegung unter erheblichem Einsatz an finanziellen Mitteln versucht wird, großräumige Besitz- und Produktionsflächen zu schaffen, um die bäuerliche Produktionsbasis 'Grund und Boden' zu erhalten und zu verbessern, so bedarf es sicherlich keiner weiteren Erörterung, daß der hier beabsichtigte Eigentumserwerb und die damit verbundene Schaffung einer Kleinstparzelle den von den Grundverkehrsbehörden nach § 4 Abs 1 in Verbindung mit § 6 Abs 1 litr GVG. zu wahren landwirtschaftlichen Interessen zuwiderläuft.

Bei dieser Situation konnte auch dahingestellt bleiben, inwieweit der von der Erstbehörde angezogene Versagungstatbestand (§4 Abs2 GVG. 1983) im Gegenstandsfall zum Tragen kommt ..."

5.2. Die Bf. behaupten, durch den angefochtenen Bescheid aus folgenden Gründen in den geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt zu sein: Soweit sich der erstinstanzliche Bescheid auf §4 Abs2 GVG 1983 gestützt habe, wäre eine Untersagung des beabsichtigten Rechtswerbes überhaupt nur hinsichtlich des Bf. H T zulässig gewesen, da A F und W A österreichische Staatsbürger sind. Die bel. Beh. habe die Richtigkeit der Rechtsansicht der ersten Instanz dahingestellt lassen. Der angefochtene Bescheid stütze sich darauf, daß es sich beim Kaufobjekt um ein land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück handle, mit der Begründung, daß, falls eine solche Nutzung nicht mehr der Fall wäre, dies auf eine Umgehung der Genehmigungspflicht zurückzuführen sei. Die Annahme der bel. Beh., daß die in Frage stehende Quelle in früheren Zeiten der Versorgung des "M-Hofes" gedient habe, könne wohl richtig sein, allerdings nur in einem Zeitpunkte, der bereits mehr als zwei Generationen zurückliege. Die Unterstellung des gegenständlichen Grundstückes unter §1 Abs1 GVG 1983 beruhe auch sonst auf einem völlig unzureichenden Ermittlungsverfahren. Die Behörde habe weder einen Lokalaugenschein vorgenommen noch Zeugen oder die Parteien vernommen, sie habe sich vielmehr mit bloßen Vermutungen begnügt. Der Schluß, daß die Bf. den Kaufvertrag der Grundverkehrsbehörde zur Genehmigung gar nicht vorgelegt hätten, weil ihnen bewußt gewesen sei, daß dies ein aussichtsloses Unterfangen sei, sei eine bloße Unterstellung. Die Bf. hätten die Abwicklung der von ihnen getätigten Rechtsgeschäfte dem Notar Dr. H übertragen, der für vier Grundkäufe um Genehmigung angesucht habe, die nur in einem Fall verweigert worden sei. Auch die Auffassung der bel. Beh., daß das Kaufobjekt deshalb als landwirtschaftlich genutztes Grundstück anzusehen sei, weil es Bestandteil eines geschlossenen Hofes ist, sei nicht zielführend, weil hiedurch nicht bewiesen werde, daß tatsächlich eine landwirtschaftliche Nutzung vorliege. Die auf die §§4 und 6 Abs1 litc GVG 1983 gestützte Versagung sei somit willkürlich. Da das vorliegende Rechtsgeschäft in untrennbarem Zusammenhang mit den angeführten weiteren Geschäften stehe, für die grundverkehrsbehördliche Genehmigungen und Baugenehmigungen erteilt worden seien, und der vorliegende Kauf der Sicherung der Trinkwasserversorgung für diese Objekte diene, könne die Versagung nach §6 Abs1 litc GVG 1983 nicht gerechtfertigt werden. Unhaltbar sei auch die Annahme der bel. Beh., der vorliegende Verkauf gefährde die Wasserversorgung des "M-Hofes", da die Wasserprobleme iZm. weiteren Grundverkäufen stünden, die M vorgesehen habe. Ebensowenig könne davon die Rede sein, daß eine rationelle Bewirtschaftung der gegenständlichen Liegenschaft durch den vorliegenden Kauf verhindert werde, zumal die Quelle nicht inmitten einer landwirtschaftlich genutzten Fläche sondern in einem Sumpfgebiet an einem Waldrand liege. Der angefochtene Bescheid verstöße somit gegen das Gleichheitsgebot, verletze die Bf. aber auch im Eigentumsrecht, das auch H T als Ausländer vor willkürlichen Behördeneingriffen schütze. Eine Überfremdungsgefahr könne diesem zur Rechtfertigung der Untersagung schon deshalb nicht zu Recht entgegengehalten werden, weil er bereits ein Grundstück besitze und der vorliegende Kauf nur der Trinkwasserversorgung diene.

Die Bf. seien schließlich auch im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt; da es sich beim Kaufobjekt nicht um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück handle, habe sich die Behörde eine ihr nicht zustehende Befugnis zu einer Sachentscheidung angemaßt.

5.3.1. 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 oder in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt (zB VfSlg. 9696/1983), etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB VfSlg. 9737/1983).

Der VfGH hat sich daher zunächst mit der Frage befaßt, ob es sich bei dem Kaufobjekt um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück handelt, also ob die bel. Beh. befugt war, aus dieser Sicht eine Entscheidungskompetenz in Anspruch zu nehmen. Dies ist aus folgenden Gründen zu bejahen:

Zunächst ist festzuhalten, daß schon der Wortlaut des in Frage stehenden Kaufvertrages dafür spricht, daß es sich beim Kaufobjekt um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück handelt. Wenn nämlich ArtVI dieses Vertrages ausdrücklich festhält, daß dem Verkäufer das ständige Recht auf Bezug des jeweiligen Überwassers der Quelle zur Viehtränke eingeräumt ist, kann daraus nur abgeleitet werden, daß eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt. Dazu kommt das eigene Vorbringen der Bf., die darauf verweisen, weitere vier Grundstücke in unmittelbarer Nähe gekauft zu haben, wobei die Grundverkehrsbehörde zwei Rechtsgeschäften die Zustimmung erteilt, einem die Zustimmung verweigert habe, während bezüglich des vierten bisher keine Entscheidung gefällt worden sei; auch dies weist darauf

hin, daß die bel. Beh. zu Recht davon ausgegangen ist, daß auch das vorliegende Rechtsgeschäft der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf. Hinzu kommt, daß in der Beschwerde der Ansicht der bel. Beh., ein Ansuchen an die Grundverkehrsbehörde sei gar nicht gestellt worden, weil die Bf. mit einer Genehmigung nicht gerechnet hätten, mit dem Einwand entgegengetreten wird, daß auch hinsichtlich der anderen Rechtsgeschäfte um Genehmigung angesucht worden sei und die Bf. daher der Ansicht gewesen seien, der von ihnen beauftragte Notar hätte die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ohnedies eingeholt. Ein solcher Einwand setzt aber voraus, daß die Bf. selbst der Ansicht waren, daß der vorliegende Kaufvertrag genehmigungspflichtig ist. Schließlich ist auf das von den Bf. vorgelegte Verhandlungsprotokoll des BG Kitzbühel vom 16. November 1983, 2C 849/82, zu verweisen, wonach Notar Dr. H M, als Zeuge vernommen, angab:

"Ich war im Jahre 1962 im Notariat H als Notariatsanwärter tätig und habe den gegenständlichen Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag in Beilage B entworfen und verfaßt. Ich kann mich daran erinnern, daß noch vor Verfassung dieses Vertrages Frau F bzw. auch Herr Ing. T zwei ziemlich große Flächen mit einem Ausmaß von 2000 Quadratmeter oder mehr gekauft hatten. Auch ein gewisser Herr A stand damals in Verkaufsverhandlungen hinsichtlich einer Fläche. Soweit ich mich noch erinnern kann, setzte zu diesem Zeitpunkt (1962) bereits die Abweisungstendenz der Grundverkehrsbehörde ein. Aus diesem Grunde habe ich darauf hingewiesen, daß es unter Umständen günstiger wäre, den gleichen Zweck über den Titel einer Dienstbarkeit anstelle über den Titel des Eigentums zu erreichen. Herr T wollte damals allerdings das Wasserrecht über den Titel des Eigentums erwerben ..."

Schließlich ist aber noch festzuhalten, daß das Kaufobjekt einen Teil eines Grundstückes bildet, das Bestandteil eines geschlossenen Hofes iS des Tir. Höfegesetzes ist, was wohl nicht bedeutet, daß eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes vorliegen muß, aber, wenn - wie hier - alle anderen Beweisergebnisse dafür sprechen, ein Indiz dafür ist, daß es sich beim Kaufgegenstand um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück handelt.

Zusammenfassend ist der VfGH daher der Ansicht, daß die bel. Beh. ihre Zuständigkeit zur Fällung der Sachentscheidung zu Recht in Anspruch genommen hat. Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter liegt somit nicht vor.

5.3.2. Die Bf. behaupten weiters eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums. 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 denkunmöglich Weise angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

Der angefochtene Bescheid stützt sich in materiell-rechtlicher Hinsicht auf §§4 und 6 Abs1 litc und e GVG 1983.

Verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Bestimmungen wurden nicht geltend gemacht, solche sind aus Anlaß des vorliegenden Beschwerdefalles beim VfGH auch nicht entstanden (vgl. hiezu insbesondere VfSlg. 7198/1973, 7546/1975, 7685/1975, 8245/1978, 9063/1981).

Eine Verletzung des Eigentumsrechtes käme daher nur in Frage, wenn die Behörde das Gesetz denkunmöglich angewendet hätte.

Nach §6 Abs1 litc GVG 1983 liegt ein spezieller Untersagungstatbestand vor, wenn zu besorgen ist, daß einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb Grundstücke ohne zureichenden Grund entzogen werden, und nach lite leg. cit., wenn unwirtschaftlich kleine Grundstücke entstehen, die Arrondierung eines Besitzes ohne zwingenden Grund gestört oder die land- und forstwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken dadurch erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird.

Der VfGH hält die Überlegungen der bel. Beh., die zur Versagung der Genehmigung nach §6 Abs1 litc und e GVG 1983 führten, durchaus für denkmöglich. Die Bf. behaupten selbst, das Kaufgrundstück lediglich zur Wasserversorgung der von ihnen errichteten Ferienhäuser zu benötigen; eine künftige land- oder forstwirtschaftliche Nutzung wird von ihnen gar nicht geltend gemacht. Der bel. Beh. ist durchaus beizupflichten, daß für den angestrebten Zweck ausreichend wäre, wenn sich die Bf. eine Dienstbarkeit gesichert hätten. Der vertragsverfassende Notarsubstitut hatte ihnen dies sogar empfohlen. Unerheblich ist aus der Sicht des angewendeten Versagungsgrundes, ob die Käufer auf die

Wassernutzung der Quelle, die sich auf dem Kaufgrundstück befindet, angewiesen sind, da auch dann, wenn dies der Fall wäre, durch die Veräußerung das gegenständliche Grundstück ohne zureichenden Grund einem landwirtschaftlichen Betrieb entzogen würde.

Unter den gegebenen Umständen hält der VfGH auch die Annahme der bel. Beh. für denkmöglich, daß die mit dem Verkauf bewirkte Schaffung einer Kleinstparzelle in Widerspruch zu §6 Abs1 lite GVG 1983 steht.

Auch eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums liegt somit nicht vor.

5.3.3. 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.

Bei der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen käme eine Gleichheitsverletzung nur in Frage, wenn der bel. Beh. Willkür vorzuwerfen wäre.

Ein willkürliches Verhalten kann der Behörde ua. 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. 9726/1983).

All dies ist der bel. Beh. offensichtlich nicht vorzuwerfen. Da die Behörde über die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes zu entscheiden hatte, das vor mehr als 20 Jahren abgeschlossen wurde, wäre es unter den gegebenen Umständen geradezu widersinnig, den Vorwurf der Willkür zu erheben, weil ein Lokalaugenschein (heute) nicht durchgeführt wurde. Ebensowenig ist es unvertretbar, daß die bel. Beh. ihre Beurteilung auf Beweisergebnisse stützt, die in einem gerichtlich durchgeföhrten Verfahren gewonnen wurden. Von einem gehäuften Verkennen der Rechtslage kann nicht gesprochen werden. Auch sonst finden sich keine Indizien dafür, daß die bel. Beh. willkürlich vorgegangen wäre.

Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz - das im übrigen nur von den Bf. geltend gemacht werden kann, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen - liegt somit nicht vor.

5.3.4. Bei diesem Ergebnis konnte die bel. Beh. zu Recht dahingestellt lassen, ob die Bestimmungen über den Ausländergrundverkehr dem vorliegenden Rechtsgeschäft zusätzlich entgegenstehen.

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

Da im grundverkehrsbehördlichen Verfahren der Landesgrundverkehrsreferent nicht eingeschritten ist, kommt auch eine Verletzung des Art6 MRK, wie sie im Fall Sramek gerügt wurde, nicht in Frage.

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

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

5.5. Kosten waren dem Beteiligten nicht zuzusprechen, da seine Ausführungen zu einer zweckentsprechenden Rechtsverteidigung des abgeschlossenen Rechtsgeschäftes nicht dienlich waren.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, VfGH / Kosten

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1986:B212.1985

Dokumentnummer

JFT_10139073_85B00212_00

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

© 2026 JUSLINE

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