jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1986/6/20 B556/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.06.1986

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art140 Abs1 / Präjudizialität
Tir GVG 1983 §3 Abs1 lita, §4 Abs1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

Leitsatz

Tir. GVG 1983; Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Rechtserwerb (nach einem mündlichen Kaufvertrag aus 1947) laut Aufsandungs- und Richtigstellungsurkunde aus 1983 gemäß §4 Abs1 und §6 Abs1 litc; keine willkürliche Versagung, insbesondere nicht dadurch, daß im Jahre 1947 eine Genehmigung sachverhaltsmäßig zu erwarten war; vertretbare Annahme eines derivativen Eigentumserwerbes iS des §3 Abs1 lita; mangelnde Präjudizialität des Wortes "originäre" in §3 Abs1 lita; keine Verletzung im Eigentumsrecht

Spruch

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1. Mit Aufsandungs- und Richtigstellungsurkunde vom 19. Dezember 1983

erteilte J R, Bauer, Alleineigentümer des geschlossenen Hofes H in

EZ ... KG Wiesing, seine ausdrückliche Einwilligung zur lastenfreien

Abschreibung der Gp. .../97 im Ausmaß von 730 Quadratmeter vom

Gutsbestand des genannten Hofes und zur Zuschreibung zu dem dem Bf. A

S allein gehörigen Grundbuchskörper EZ ... KG Wiesing; der inzwischen

bereits verstorbene Vater des J R habe mit mündlichem Kaufvertrag vom 19. Jänner 1947 die Gp. .../97 an den ebenfalls inzwischen verstorbenen Vater des Bf. verkauft und übergeben. Die Errichtung einer Urkunde sei jedoch unterblieben.

2.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Wiesing, Bezirkshauptmannschaft Schwaz, vom 17. Juli 1984 wurde dem mit der zitierten Aufsandungs- und Richtigstellungsurkunde vom 19. Dezember 1983 beabsichtigten Rechtserwerb

gemäß §4 Abs1 und §6 Abs1 litc des Tir. Grundverkehrsgesetzes 1983, LGBl. 69/1983 (GVG 1983), die Zustimmung versagt.

2.2. Die dagegen erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 21. Juni 1985, Z LGv-1097/4-84, als unbegründet abgewiesen.

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 und auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht, die Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes behauptet und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3.2. Die bel. Beh. hat die Verwaltungsakten vorgelegt, auf die Erstattung einer Gegenschrift jedoch verzichtet.

4. Ua. aus Anlaß der vorliegenden Beschwerde leitete der VfGH gemäß Art140 Abs1 B-VG von Amts wegen ein Verfahren zur Prüfung 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 einfach-gesetzlicher 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:

Daß die in Rede stehende Grundfläche den Regelungen des Grundverkehrs unterliege, könne nicht in Abrede gestellt werden, da aufgrund der Ergebnisse des ergänzenden Ermittlungsverfahrens davon auszugehen sei, daß das Grundstück nicht nur landwirtschaftlich nutzbar ist (es stelle eine zweimähdige Wiese mit einzelnen Obstbäumen dar), sondern daß das Grundstück auch tatsächlich auf eine für einen Land- oder Forstwirt signifikante Art wirtschaftlich genutzt werde (Kartoffel- und Obstanbau sowie Heugewinnung für einen landwirtschaftlichen Betrieb). Auch wenn die ursprüngliche forstwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes nicht mehr erfolge, ändere dies nichts daran, daß die Grundverkehrsbehörde nach wie vor zur Erlassung einer Sachentscheidung zuständig sei, weil anstelle der forstlichen Nutzung eine landwirtschaftliche Nutzung getreten sei. Da der Erwerber weder über einen landwirtschaftlichen Betrieb noch sonst über nennenswerten land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitz verfüge und das in Rede stehende Grundstück für sich allein keinesfalls als Basis für einen selbständigen landwirtschaftlichen Betrieb in Frage käme, stehe dem beabsichtigten Eigentumserwerb der Versagungstatbestand des §6 Abs1 litc GVG entgegen, zumal auch keine Umstände hervorgekommen seien, die auf das Vorliegen eines nach §5 leg. cit. höherwertigen (öffentlichen) Interesses hinweisen würden.

Ohne Belang müsse bleiben, daß der Kauf des Grundstückes bereits im Jahre 1947 erfolgt sei, weil es sich bei einer Entscheidung nach §3 Abs1 GVG 1983 um einen rechtsgestaltenden (konstitutiven) Verwaltungsakt handle, bei dem die Behörde von der Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung auszugehen habe.

5.2.1.1. Der Bf. behauptet zunächst, durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt zu sein. Sein Vater, L S, der eine Landwirtschaft betrieben habe, hätte das an den landwirtschaftlichen Besitz des J R unmittelbar anschließende in Frage stehende Grundstück im Jahre 1947 um einen Betrag von 1200 S erworben; das Grundstück sei 1947/48 gerodet und zum verbleibenden Waldgrundstück des bisherigen Eigentümers in ortsüblicher Weise abgezäunt worden. In der Folge habe eine landwirtschaftliche Nutzung teilweise als Wiese, teilweise durch Pflanzen von Obstbäumen stattgefunden. Im Jahre 1955 sei nach einer Vermessung die nunmehr in Rede stehende Gp. .../97 mit 730 Quadratmeter neu gebildet worden. Mit Übergabsvertrag vom 16. Feber 1961 habe L S seinen gesamten Liegenschaftsbesitz dem Bf. übergeben.

Dieser habe die Landwirtschaft seines Vaters zunächst weitergeführt, nach einigen Jahren das landwirtschaftliche Anwesen jedoch zu einem Fremdenpensionsbetrieb umgebaut, die Landwirtschaft aufgelassen und im früheren Stall einen Kunststoffverarbeitungsbetrieb eingerichtet. Seitdem dieser Betrieb einige Jahre später nach J verlegt wurde, werde die frühere Betriebsstätte nur noch als Lager verwendet. Am 19. Dezember 1983 habe der Bf. schließlich seinen Betrieb und seinen Liegenschaftsbesitz - einschließlich der Gp. .../97 - an seinen Sohn P S übergeben; am selben Tage sei auch von J R, dem Sohn des inzwischen verstorbenen L R, die in Rede stehende "Aufsandungs- und Richtigstellungsurkunde" unterfertigt worden, wodurch der Liegenschaftserwerb des Jahres 1947 in grundbuchsfähiger Form saniert werden sollte.

Am 11. April 1984 sei hinsichtlich beider am 19. Dezember 1983 errichteten Urkunden bei der Grundverkehrsbehörde Wiesing um Zustimmung angesucht worden. Diese sei zum Übergabsvertrag vom 19. Dezember 1983 auch anstandslos erteilt worden. Die Grundverkehrsbehörde habe mit Bescheid vom 17. Juli 1984 die Zustimmung zum Erwerb der Gp. .../97 laut Aufsandungs- und Richtigstellungsurkunde vom 19. Dezember 1983 versagt, was mit dem angefochtenen Bescheid bestätigt worden sei.

5.2.1.2. Ein willkürliches Vorgehen der bel. Beh. erblickt der Bf. zunächst darin, daß die Behörde bei der Erledigung der beiden Ansuchen unterschiedlich vorgegangen sei.

Der bel. Beh. sei aber weiters Willkür deshalb vorzuwerfen, weil der bloße Umstand, daß es sich bei der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft um eine zweischnittige Wiese handle, für sich allein die Anwendung des Grundverkehrsgesetzes nicht rechtfertige. Die Grasnutzung durch den Neffen des Bf. H M stelle keine für die Landwirtschaft signifikante Nutzung dar, da es sich nur um einen Akt der Gefälligkeit handle, "um aus optischen Gründen das Grundstück nicht verwildern zu lassen". Die bel. Beh. wäre verpflichtet gewesen, die Menge des geschnittenen Grases bzw. die Heumenge festzustellen und hätte sodann das Ergebnis mit der Menge des von H M aus eigenen Grundstücken gewonnenen Heus ins Verhältnis setzen müssen. Die bel. Beh. habe sich auch mit der Einwendung des Bf. nicht auseinandergesetzt, daß für den Eigentümer des geschlossenen Hofes H eine Bewirtschaftung der in Frage stehenden Gp. .../97 unwirtschaftlich sei.

Die bel. Beh. hätte schließlich aber dem Rechtserwerb schon deshalb zustimmen müssen, weil für den Erwerb des Eigentums das tatsächliche Rechtsgeschäft maßgeblich sei und nicht eine zu einem späteren Zeitpunkt erstellte Urkunde; im Jahre 1947, aber auch noch zur Zeit der Vermessung im Jahre 1955, habe der Vater des Bf. seine Liegenschaften an ihn noch nicht übergeben gehabt; nach der damals geltenden Gesetzeslage hätte die Grundverkehrsbehörde die Zustimmung erteilen müssen, da sein Vater Landwirt gewesen sei und die gegenständliche Parzelle dem Landwirtschaftsbetrieb gedient habe. Daß heute die Landwirtschaft nicht mehr geführt werde und der Parzelle die Eigenschaft als landwirtschaftliches Grundstück mangle, schade nicht, da die landwirtschaftliche Nutzung nicht zum Zwecke der Umgehung aufgelassen wurde.

5.2.2. 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.

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt ua. in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 und die dort angeführte Rechtsprechung, 9600/1983).

All dies liegt offensichtlich nicht vor. Aus dem bloßen Umstand, daß die Grundverkehrsbehörde dem Übergabsvertrag vom 19. Dezember 1983, mit dem der Bf. seinen Liegenschaftsbesitz an seinen Sohn überträgt, zugestimmt hat, hingegen dem Rechtserwerb hinsichtlich der hier in Frage stehenden Liegenschaft die Zustimmung versagt hat, läßt sich ein willkürliches Vorgehen schon deshalb nicht ableiten, weil es sich um völlig unterschiedliche Verfahrensgegenstände handelt. Selbst wenn aber die Zustimmung zum Übergabsvertrag rechtswidrig erfolgt wäre, könnte der Bf. für das vorliegende Verfahren nichts gewinnen, weil er hieraus keinen Rechtsanspruch auf ein gleiches Vorgehen der Behörde ableiten könnte.

Der bel. Beh. kann auch nicht vorgeworfen werden, ein Ermittlungsverfahren überhaupt unterlassen oder das

Parteivorbringen zur Gänze übergangen zu haben. Was die landwirtschaftliche Nutzung des in Frage stehenden Grundstückes betrifft, hat die bel. Beh. das eigene Vorbringen des Bf. zugrunde gelegt; welche Bedeutung einer Ermittlung zukäme, welche Menge Gras H M von seinen eigenen Grundstücken gewinnen kann, ist dem VfGH unerfindlich. Dem Bf. ist aber auch nicht beizupflichten, daß die Versagung der Zustimmung als Willkürakt zu werten sei, weil das der Aufsandungs- und Richtigstellungsurkunde vom 19. Dezember 1983 zugrunde liegende Rechtsgeschäft im Jahre 1947 und damit zu einem Zeitpunkt abgeschlossen wurde, in welchem sein Vater noch einen landwirtschaftlichen Betrieb geführt hatte. Es genügt, den Bf. in diesem Zusammenhang auf §20 Abs2 GVG 1983 zu verweisen; daß im Jahre 1947 eine Genehmigung der Grundverkehrsbehörde sachverhaltsmäßig zu erwarten war, ändert nichts daran, daß die bel. Beh. nach den nun maßgeblichen Umständen offenkundig nicht unvertretbar entschieden hat.

Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz liegt somit nicht vor.

5.3.1. Der Bf. behauptet weiters, durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt zu sein. Der in Frage stehende Rechtserwerb könne sowohl als Kauf als auch als originärer Eigentumserwerb durch Ersitzung angesehen werden. Mit der Aufsandungs- und Richtigstellungsurkunde vom 19. Dezember 1983 sei nur ein in formeller Hinsicht bereits eingetretener Eigentumsübergang "saniert" worden. Es sei nun rechtlich gleichgültig, "ob bereits im Jahr 1947 der Eigentumsübergang konstruiert wird oder im Jahr 1947 die 30jährige Ersitzungszeit zu laufen beginnt". In diesem Zusammenhang sei jedoch die Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes geltend zu machen, nämlich des §3 Abs1 lita GVG, wonach auch der originäre Eigentumserwerb grundverkehrsbehördlich bewilligungspflichtig sei. Diese Regelung sei jedoch erst durch die Grundverkehrsgesetznovelle 1970 in das Gesetz aufgenommen worden, wohingegen den früheren Grundverkehrsgesetzen eine solche Regelung fremd gewesen sei. Der originäre Eigentumserwerb gehöre daher historisch gesehen nicht zum Kompetenzbereich des Grundverkehrs, der ursprünglich nur Rechtsgeschäfte unter Lebenden erfaßt habe. Die in der Novelle 1970 erfolgte Ausdehnung des Grundverkehrsrechtes auf originären Eigentumserwerb stelle somit eine Überschreitung der Kompetenz des Landesgesetzgebers dar. Dem angefochtenen Bescheid liege daher ein verfassungswidriges Gesetz zugrunde, sodaß die amtswegige Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens hinsichtlich des Wortes "originäre" in §3 Abs1 lita GVG 1983 angeregt werde.

5.3.2. 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, wie der Bf. richtig erkennt, ua. auf§3 Abs1 lita GVG, wonach der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde jeder originäre oder derivative Eigentumserwerb bedarf. Die bel. Beh. ist jedoch offensichtlich von einem derivativen Eigentumserwerb ausgegangen, zumal die Aufsandungs- und Richtigstellungsurkunde vom 19. Dezember 1983 ausdrücklich von dem Kaufvertrag vom 19. Jänner 1947 ausgeht und auch das gesamte Parteivorbringen des Bf. immer wieder an diesen Vertrag anknüpft. Daß ein originärer Eigentumserwerb (auch) als Rechtsgrundlage herangezogen werde, behauptet der Bf. überhaupt erstmals in der vorliegenden Beschwerde.

Die bel. Beh. hat §3 Abs1 lita GVG 1983 somit offensichtlich nur in bezug auf einen derivativen Eigentumserwerb angewendet und hatte - wie sie vertretbar annimmt - auch nur diesen Begriff anzuwenden. Auch der VfGH hat §3 Abs1 lita GVG nur in Zusammenhang mit einem derivativen Eigentumserwerb anzuwenden. Der Anregung des Bf., das Wort "originäre" in §3 Abs1 lita GVG 1983 von Amts wegen einer Gesetzesprüfung zu unterziehen, ist schon mangels Präjudizialität nicht näherzutreten.

Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die im Beschwerdefall angewendeten materiell-rechtlichen Grundlagen wurden ansonsten nicht behauptet; solche sind auch nicht hervorgekommen. Ebensowenig kann der bel. Beh. angelastet werden, das Gesetz denkunmöglich angewendet zu haben; dies wird selbst vom Bf. nicht behauptet.

Auch im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums ist der Bf. durch den angefochtenen Bescheid somit nicht verletzt.

6. 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 der Bf. in sonstigen von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, Zivilrecht, Rechtsgeschäft unter Lebenden

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1986:B556.1985

Dokumentnummer

JFT_10139380_85B00556_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at