jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1986/3/14 B182/84

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.03.1986

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 §1 Abs1
Tir GVG §4 Abs1
Tir GVG §6 Abs1 litc

Leitsatz

Tir. GVG; Annahme der landwirtschaftlichen Nutzung des Kaufgrundstückes ("Hausgarten") - gesetzmäßige Inanspruchnahme der Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde iS des §1 Abs1; kein Entzug des gesetzlichen Richters; keine denkunmögliche oder willkürliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gemäß §6 Abs1 litc - Selbstbewirtschaftung durch entfernt wohnende Bf. nicht zu erwarten; keine Verletzung im Recht auf Liegenschaftserwerbsfreiheit

Spruch

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1.1. Mit Übergabsvertrag vom 6. bzw. 8. Feber 1980 übergaben die

Eheleute J und K R die Bp. ... Wohnhaus ... sowie den nordwestlich

der neuen asphaltierten Straße gelegenen Teil der Gp. ... der EZ ...

KG Schwoich - es handelt sich um 5617 Quadratmeter - an die Bf. gegen Zahlung einer monatlichen Leibrente.

1.2. Der Erstübergeber J R ist im Jänner 1981 verstorben, seine Erbin ist seine Witwe K R.

Die Bf. B K verfügt über keinen eigenen Landwirtschaftsbetrieb, ihr Ehegatte ist Inhaber eines geschlossenen Hofes in Niederbreitenbach, den er jedoch wegen der geringen Rentabilität verpachtet hat; die Eheleute K betreiben eine Fremdenpension.

Das Übergabsobjekt wurde bis 5 Jahre vor Abschluß des Vertrages von den Übergebern bewirtschaftet, sodann 4 Jahre lang an den M in Schwoich verpachtet und nachher von M S, Landwirt in Schwoich, landwirtschaftlich genutzt.

2.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Schwoich vom 22. Jänner 1981 wurde dem beabsichtigten Rechtserwerb gemäß §1 Abs1, §3 Abs1 lita, §4 Abs1, §6 Abs1 litc des Grundverkehrsgesetzes 1970 idF LGBl. 6/1974 - später wiederverlautbart mit Kundmachung der Tir. Landesregierung vom 18. Oktober 1983, LGBl. 69/1983, als Grundverkehrsgesetz 1983 (GVG 1983) - die Zustimmung versagt.

Die Übernehmerin verfüge über keinen eigenen Landwirtschaftsbetrieb, in dessen Rahmen sie das Grundstück nutzen könnte. Das Grundstück sei auch zu klein, um Grundlage für einen eigenen Landwirtschaftsbetrieb zu bilden. Es bestehe damit die Sorge, daß das Kaufobjekt jemandem überlassen werde, der es nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften werde.

2.2. Mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 30. Juli 1981 wurde die dagegen erhobene Berufung als unbegründet abgewiesen.

2.3. Ua. aus Anlaß einer gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde prüfte der VfGH die Verfassungsmäßigkeit der Worte "vom Bundesminister für Justiz" in §13 Abs5 GVG - auf dieser Bestimmung beruht die Bestellung des aus dem Richterstand kommenden Mitgliedes der Landesgrundverkehrsbehörde - und hob die in Prüfung gezogenen Worte mit Erk. VfSlg. 9536/1982 als verfassungswidrig auf.

Mit Erk. vom 9. Dezember 1982, B483/81, hob der VfGH sodann den Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde vom 30. Juli 1981 wegen Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter auf.

2.4. Mit (Ersatz-)Bescheid vom 20. Jänner 1984, Z LGv-320/11-81, wurde die Berufung der Bf. gemäß §4 Abs1 und §6 Abs1 litc GVG 1983 und §66 Abs4 AVG neuerlich als unbegründet abgewiesen und dem Eigentumserwerb 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 ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes 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. Ua. aus Anlaß dieser Beschwerde leitete der VfGH gemäß Art140 Abs1 B-VG neuerlich 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:

5.1.1. Zur geltend gemachten Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter behauptet die Bf., daß es sich beim Übergabsobjekt um kein landwirtschaftliches Grundstück iS des §1 Abs1 Z1 GVG 1983 handle. Mit dem Übergabsvertrag werde ein Privatwohnhaus samt umgebendem Grund übereignet. Wegen der Kleinheit dieses Grundes handle es sich um keine landwirtschaftliche Fläche, die eine Eigenbewirtschaftung größenmäßig rationell zulasse. Aus der Widmung der Grundfläche nach raumplanerischen und baurechtlichen Gesichtspunkten sei, wie der VfGH wiederholt ausgesagt habe, zur Beantwortung der Frage, ob ein

Grundstück als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück zu werten sei, nichts zu gewinnen. Aus dem Flächenwidmungsplan ergebe sich jedoch, daß das in Frage stehende Grundstück unmittelbar am Rand der Siedlung liege und an die übrigen Häuser angrenze. Da es sich somit um kein landwirtschaftliches Grundstück handle, habe die Grundverkehrsbehörde eine ihr nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch genommen.

5.1.2. Wie der VfGH wiederholt ausgesprochen hat (vgl. VfSlg. 7898/1976, 8718/1979, 9063/1981), ist bei verfassungskonformer Auslegung des Gesetzes davon auszugehen, daß der Landesgesetzgeber unter dem Gesichtspunkt des Grundverkehrs (soweit es sich um den Rechtserwerb durch Inländer handelt) nur den Verkehr mit solchen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen darf, die gegenwärtig einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind - das sind solche, auf denen Land- und Forstwirtschaft betrieben wird (vgl. VfSlg. 8257/1978) -, und daß der Landesgesetzgeber zwecks Hintanhaltung von Umgehungshandlungen Grundstücke, die diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen, dann in die Grundverkehrsregelung einbeziehen kann, wenn der Entfall der Widmung lediglich eine aus diesem Zweck erklärbare Zeit zurückliegt (vgl. auch VfSlg. 7838/1976). Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß allein aus der Widmung einer Grundfläche unter raumplanerischen und baurechtlichen Gesichtspunkten nichts zur Beantwortung der Frage zu gewinnen ist, ob ein Grundstück als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück iS des §1 Abs1 GVG zu gelten hat (vgl. VfSlg. 7580/1975).

Im angefochtenen Bescheid wird angenommen, daß die verfahrensgegenständliche Liegenschaft bis vor wenigen Jahren von den bisherigen Eigentümern im Rahmen der Landwirtschaft selbst bewirtschaftet wurde und der Viehhaltung diente. Seit zirka 6 Jahren erfolge die landwirtschaftliche Nutzung durch einen Bauern pachtweise. Diese aus dem erstinstanzlichen Ermittlungsverfahren übernommenen Verfahrensergebnisse seien durch den Lokalaugenschein eines beauftragten Amtsorgans der bel. Beh. erhärtet worden.

Ausgehend von diesen unbedenklichen Feststellungen der bel. Beh. ist der VfGH der Ansicht, daß es sich bei dem Übergabsobjekt um ein landwirtschaftliches Grundstück handelt; die Grundverkehrsbehörden erster und zweiter Instanz haben die Zuständigkeit zur Fällung einer Sachentscheidung somit zu Recht in Anspruch genommen.

5.2.1. Die behauptete Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz wird auf eine denkunmögliche Anwendung des Gesetzes durch die bel. Beh. gestützt. Einerseits werde der Bf. zugebilligt, daß sie "Kenntnisse in der Landwirtschaft aufweisen dürfte", andererseits werde festgestellt, daß das Kaufobjekt "eine eigenständige landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Form eines Landwirtschaftsbetriebes rationell nicht zuläßt", und schließlich werde die Genehmigung des Übergabsvertrages verweigert, weil "Grundstücke jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird". Letzteres sei insofern richtig, als niemand im Rahmen der bisher gepflogenen Graswirtschaft 5000 Quadratmeter Umgebungsgrund eines Privathauses rationell im Rahmen eines entsprechenden Betriebes landwirtschaftlich nutzen könne. Das geringe Ausmaß der Fläche verhindere eben jede rationelle landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes, das wirtschaftlich als Hausgarten anzusehen sei. Das Übergabsobjekt sei daher in den letzten Jahren von verschiedenen Leuten, nicht aber von den Eigentümern, abgemäht worden, so wie auch jeder andere Privatmann seinen Garten ein- oder zweimal im Jahr selbst mähe oder von einem Bauern abmähen lasse. Für selbständige Bauernbetriebe in Schwoich sei es ohne jeden Einfluß, wer Eigentümer der in Frage stehenden Parzelle sei. Ausgehend von der Gesetzesanwendung der bel. Beh. kämen höchstens zwei oder drei potentielle Käufer in Schwoich in Frage. Bei richtiger Auslegung des §6 Abs1 litc GVG komme man nur dann zu einem denkmöglichen Ergebnis, wenn es um den Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes gehe, der größenmäßig eine eigenständige landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Form eines Landwirtschaftsbetriebes rationell auch zulasse.

5.2.2. 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.

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.

All dies liegt nicht vor.

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

Der VfGH hat wiederholt ausgesagt, daß er gegen diese Bestimmungen keine verfassungsrechtlichen Bedenken hegt (vgl. VfSlg. 7198/1973, 7546/1975, 7685/1975, 8245/1978, 8518/1979, 9063/1981). Auch aus der Sicht des vorliegenden Beschwerdefalles hegt der VfGH keine verfassungsrechtlichen Bedenken.

Gemäß §4 Abs1 GVG darf die nach §3 Abs1 erforderliche Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nur erteilt werden, "wenn der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht".

§6 Abs1 GVG führt einzelne Tatbestände an, bei deren Vorliegen "einem

Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 insbesondere nicht zuzustimmen

ist", und konkretisiert derart den nur allgemein formulierten Inhalt

des §4 Abs1 GVG. Als spezieller Versagungstatbestand ist im §6 Abs1

leg. cit. unter litc genannt: "... wenn zu besorgen ist, daß

Grundstücke ... jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung

überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- oder

forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird". Es kommt daher

darauf an, ob ein "ausreichender Grund zur Annahme vorliegt, daß der

Erwerber das Gut nicht selbst ... bewirtschaften wird"

(VfSlg. 5683/1968, 7927/1976).

Die bel. Beh. führt im angefochtenen Bescheid iS der eben zitierten Gesetzesstelle aus, daß die Übernehmerin zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes im Rahmen eines entsprechenden Betriebes nicht in der Lage sein werde. Unbestritten sei, daß die Erwerberin über keinen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb verfügt und in einem landwirtschaftsfremden Berufszweig (Fremdenbeherbergung) tätig ist, wenn sie auch aufgrund praktischer Erfahrungen in der Jugendzeit Kenntnisse in der Landwirtschaft aufweisen dürfte. Der Hinweis der Bf., daß ihr Gatte einen Landwirtschaftsbetrieb besitze, ändere nichts, da erstens dieser Betrieb in Niederbreitenbach gelegen und somit das Vertragsobjekt von dort aus keinesfalls rationell zu bewirtschaften sei und zweitens der Betrieb in Niederbreitenbach nicht selbst bewirtschaftet werde, sondern verpachtet sei. Wenn nun nicht einmal der am Wohnort gelegene, im Eigentum des Gatten der Bf. befindliche Landwirtschaftsbetrieb selbst bewirtschaftet wird, sei nicht zu erwarten, daß eine Selbstbewirtschaftung des Vertragsobjektes aufgenommen würde. Zum anderen sei festzuhalten, daß das Kaufobjekt aufgrund der geringen Größe eine eigenständige landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Form eines Landwirtschaftsbetriebes rationell nicht zulasse. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sei daher nur dann gesichert, wenn diese in Form eines bereits vorhandenen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes erfolgen könne. Einen solchen weise jedoch die Bf. zumindest im Nahbereich der Vertragsliegenschaft nicht auf.

Der VfGH ist der Ansicht, daß diese Überlegungen der bel. Beh. jedenfalls nicht denkunmöglich sind. Die Ausführungen der Beschwerde, daß das Übergabsgrundstück wirtschaftlich nur als Hausgarten eines Privathauses anzusehen sei, sind nicht geeignet nachzuweisen, daß die bel. Beh. das Gesetz willkürlich oder denkunmöglich angewendet hätte. Wenn die Bf. der bel. Beh. ein denkunmögliches Ergebnis anlastet, weil §6 Abs1 litc GVG voraussetze, daß es um den Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes gehe, der eine eigenständige landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Form eines Landwirtschaftsbetriebes aufgrund der Größe rationell auch zulasse, übersieht die Bf., daß die bel. Beh. gerade darauf die Versagung stützt, daß die bel. Beh. eben deshalb die Besorgnis hegt, daß eine Selbstbewirtschaftung nicht zu erwarten sei, weil der in Frage stehende Grund als Landwirtschaftsbetrieb größenmäßig nicht in Frage kommt, die Bf. aber auch keinen eigenen Landwirtschaftsbetrieb besitzt, der eine Mitbewirtschaftung durch sie erwarten läßt.

Ein in die Verfassungssphäre reichendes Fehlverhalten kann der Behörde aufgrund dieser Erwägungen jedenfalls nicht angelastet werden.

5.3.1. Die Bf. behauptet schließlich eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes. Sie stamme aus Schwoich, sei dort aufgewachsen und erst infolge ihrer Verehelichung in das nur wenige Kilometer entfernte Niederbreitenbach gezogen. Solange die Übergeberin lebe, stehe ihr nach dem Übergabsvertrag das volle Nutzungsrecht zu, nach dem Tode der Übergeberin werde die Bf. mit ihrem Mann in das Haus Bp. ... nach Schwoich ziehen und auf der Gp. ... den Garten selbst bewirtschaften. In der Zwischenzeit "habe es keinerlei Einfluß auf den Bauernstand", wer grundbücherlicher Eigentümer sei.

5.3.2. 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).

All dies kommt im Beschwerdefall offensichtlich nicht in Frage, auch das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Liegenschaftserwerbsfreiheit ist somit offenkundig nicht verletzt.

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 sonstigen 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.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, Liegenschaftserwerbsfreiheit

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1986:B182.1984

Dokumentnummer

JFT_10139686_84B00182_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at