jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1994/11/29 B1730/94

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.11.1994

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

Oö GVG 1975 §6 lite

Leitsatz

Keine denkunmögliche oder willkürliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs infolge Annahme einer spekulativen Kapitalsanlage

Spruch

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Der Beschwerdeführer erwarb mit Kaufvertrag von den beteiligten Parteien - einem Landwirte-Ehepaar - das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Nr. 1306/3 in EZ 19 KG Bierbaum im Ausmaß von 26.208 m2 um den Preis von 1,572.480,- S.

Die Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck versagte der vorgesehenen Übertragung des Eigentums unter Berufung auf §1 iVm §6 lita und e des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975 - Oö. GVG 1975, LGBl. 53, die Genehmigung im wesentlichen mit der Begründung, es sei zu besorgen, daß der Käufer das - an eine Großsiedlung angrenzende - Grundstück zu dem Zweck erwirbt, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiter zu veräußern, daß also nur eine spekulative Kapitalsanlage beabsichtigt sei.

2. Der gegen diesen Bescheid (nur) vom Käufer (dem Beschwerdeführer) eingebrachten Berufung gab die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung nicht Folge.

3. Mit der gegen diesen Bescheid gerichteten, ausschließlich vom Käufer erhobenen, auf Art144 Abs1 B-VG gestützten Beschwerde wird die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt.

4. Die Landesgrundverkehrskommission als Behörde, die den angefochtenen Bescheid erlassen hat, hat die

Verwaltungsakten vorgelegt, von der Erstattung einer Gegenschrift jedoch unter Hinweis auf die Begründung des angefochtenen Bescheides abgesehen.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. Nach §1 Abs1 erster Satz Oö. GVG 1975 bedarf ua. die Übertragung des Eigentums an einem ganz oder teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmeten Grundstück durch Rechtsgeschäft unter Lebenden der Genehmigung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes. Gemäß dem Abs1 des mit "Voraussetzung für die Genehmigung" überschriebenen §4 Oö. GVG 1975 müssen Rechtsgeschäfte den öffentlichen Interessen an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprechen. Nach §4 Abs4 Oö. GVG 1975 dürfen Rechtsgeschäfte, die den Voraussetzungen gemäß Abs1 (2 oder 3) nicht entsprechen, nicht genehmigt werden. In §6 Oö. GVG 1975 sind - in einer lediglich beispielhaften Aufzählung (s. etwa VfSlg. 13193/1992) - Fälle angeführt, in denen die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes jedenfalls nicht gegeben sind. Dies ist ua. der Fall, wenn zu besorgen ist, daß der Erwerber das Grundstück zu dem Zweck erwirbt, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiter zu veräußern (lita) oder daß nur eine spekulative Kapitalsanlage beabsichtigt ist (lite).

2.a) Die Landesgrundverkehrskommission hat, indem sie der Berufung des Beschwerdeführers nicht Folge gab, einen mit dem erstinstanzlichen Bescheid übereinstimmenden neuen Bescheid erlassen (s. zB VfSlg. 13193/1992 mit Hinweisen auf Vorjudikatur), mit dem sie der beabsichtigten Übertragung des Eigentums die Genehmigung versagte. Während jedoch die Behörde erster Instanz die Versagung der Genehmigung ausdrücklich auf §1 iVm §6 lita und e Oö. GVG 1975 stützte, ging die Berufungsbehörde primär vom Vorliegen des Versagungstatbestandes des §6 lite aus (Besorgnis, daß nur eine spekulative Kapitalsanlage beabsichtigt ist).

b) Die Berufungsbehörde, die das von der Behörde erster Instanz durchgeführte Ermittlungsverfahren durch Einholung eines Berichtes der Bezirksbauernkammer Vöcklabruck, durch Anhörung der Vertragsparteien und des Bürgermeisters der Gemeinde Gampern als jener Gemeinde, in deren Gebiet das Kaufgrundstück gelegen ist, ergänzt hatte, legte ihrer Entscheidung folgenden Sachverhalt zugrunde:

"Die Verkäufer besitzen in der Gemeinde Neukirchen an der Vöckla einen landwirtschaftlichen Betrieb, zu dem ungefähr 18 ha landwirtschaftliche Nutzflächen gehören. Den Verkäufern gehört auch der von der Zweitverkäuferin eingebrachte landwirtschaftliche Betrieb in Gampern, zu dem ungefähr 6 ha landwirtschaftliche Nutzflächen gehören. Ein Teil dieser Fläche ist Gegenstand des vorliegenden Kaufvertrages. Das Kaufobjekt liegt von der Hofstelle der Verkäufer ungefähr 11 km entfernt. Die Verkäufer haben aus diesem Liegenschaftskomplex in der Vergangenheit bereits 17 Bauparzellen zu je ungefähr 900 m2 verkauft. Für die erstverkauften Parzellen erlösten sie einen Quadratmeterpreis von S 200,--, für einen Teil der abverkauften Grundstücke einen Quadratmeterpreis von S 250,-- und für die letztverkauften Parzellen S 350,--/m2. Im vorliegenden Kaufvertrag ist Vorsorge für den Fall getroffen worden, daß der Käufer das Kaufobjekt in Bauland umwidmen lassen sollte und Grundstücke für Zwecke der Baulandbeschaffung veräußert. Es wurde auch bereits eine Skizze zur Schaffung von Bauplätzen auf dem Kaufobjekt errichtet. Für den Fall des Abverkaufes des Kaufobjektes als Bauland sollen die Verkäufer einen Teil des Verkaufserlöses und darüber hinaus zwei Baugrundstücke erhalten. Der Käufer betreibt in der Gemeinde Neukirchen an der Vöckla einen landwirtschaftlichen Betrieb, zu dem ungefähr 30 ha land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen gehören, wovon 24 ha auf Ackerflächen entfallen. Der Käufer widmet sich intensiv der Landwirtschaft und betreibt eine Saatgutvermehrung für die Saatbau-Linz. Nach seinen Angaben plant er keine Umwidmung des Kaufobjektes in Bauland. Eine Umwidmung des Kaufobjektes in Bauland wird derzeit von der Gemeinde Gampern abgelehnt. Beim Vertragsobjekt handelt es sich nach den Angaben des Bürgermeisters der Gemeinde Gampern um eine Wechselwiese, wobei es nicht möglich sein wird, dort eine Ackerfläche zu schaffen."

c) Ihre Auffassung, daß mit dem in Aussicht genommenen Eigentumserwerb durch den Beschwerdeführer nur eine spekulative Kapitalsanlage beabsichtigt sei, begründete die Berufungsbehörde mit folgenden Erwägungen:

"Dafür spricht, daß im Kaufvertrag bereits Vorsorge für den Fall der Umwidmung des Kaufobjektes oder eines Teiles davon in Bauland und für den Fall des Abverkaufes des Kaufobjektes als Baufläche, getroffen wurde. Verstärkt wird der Verdacht dadurch, daß sogar eine Skizze für eine Parzellierung des Kaufobjektes angefertigt wurde. Dafür spricht auch,

daß der Käufer, der einen ausgesprochenen Ackerbaubetrieb mit Saatgutvermehrung betreibt, mit dem Kaufobjekt eine Wiese erwirbt, die nicht in die Struktur seines Betriebes paßt, weil sie kaum in Acker umgewandelt werden kann."

d) Der Beschwerdeführer erachtet sich im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums dadurch verletzt, daß die Berufungsbehörde, wie er meint, in denkunmöglicher Anwendung des §6 lite Oö. GVG 1975 zum Ergebnis gelangt sei, es sei zu besorgen, daß mit dem Erwerb des Kaufgrundstückes durch ihn nur eine spekulative Kaptitalsanlage beabsichtigt ist. Der Beschwerdeführer bringt in diesem Zusammenhang vor:

"Richtig ist, daß das vertragsgegenständliche Grundstück zwar zur Gänze als landwirtschaftliche Fläche gewidmet ist, jedoch unmittelbar an Bauland angrenzt. Eine Umwidmung in Bauland kommt laut Aussage des Bürgermeisters der Gemeinde Gampern nicht in Frage, eine solche Umwidmung wird auch von den Vertragsparteien ausdrücklich nicht gewünscht.

Um aber jede Übervorteilung der Verkäufer auszuschließen, wurden in den gegenständlichen Kaufvertrag Vertragsbestimmungen aufgenommen, die die Verkäufer jedenfalls besserstellen, als bei vorangegangenen Baulandabverkäufen. Obwohl also eine Umwidmung in Bauland praktisch ausgeschlossen werden kann, wurden die Vertragsparteien auch für diesen theoretischen Fall vollständig abgesichert. Diese Vertragsbestimmungen nehmen sohin jedes spekulative Element aus dem gegenständlichen Rechtsgeschäft.

Die weitere Feststellung im bekämpften Bescheid, daß das vertragsgegenständliche Grundstück als Wiese bestehen bleiben müsse und nicht als Acker im Rahmen meines landwirtschaftlichen Betriebes verwendet werden dürfe, entbehrt jeder Rechtsgrundlage. Die diesbezügliche Meinung des Bürgermeisters der Gemeinde Gampern ist völlig inkompetent, die diesbezügliche Rechtsfrage fällt nicht in dessen Zuständigkeitsbereich. Es gibt schlichtweg keine gesetzlichen Bestimmungen, die die Verwendung des vertragsgegenständlichen Grundstückes als Acker im Rahmen eines Saatgutvermehrungsbetriebes untersagen. Das vertragsgegenständliche Grundstück wurde über viele Jahre hindurch bereits als Acker verwendet, so daß die diesbezügliche Eignung außer Frage steht. Das kaufgegenständliche Grundstück wird daher sehr wohl als landwirtschaftlich hochwertige Ackerfläche im Rahmen meines Saatgutvermehrungsbetriebes verwendet werden.

Gemäß §6 lite) des Oö. Grundverkehrsgesetzes sind die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes insbesondere nicht gegeben, wenn zu besorgen ist, daß 'n u r eine spekulative Kapitalsanlage beabsichtigt ist'. Diese Gesetzesbestimmung stellt klar, daß die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes zu versagen ist, wenn dieses Rechtsgeschäft a u s s c h l i e ß l i c h einer spekulativen Kapitalsanlage dient.

Aus den vorstehenden Ausführungen ist jedoch ersichtlich, daß wegen der - von der belangten Behörde auch festgestellten - umfassenden Vorsorge für den theoretischen Fall einer Umwidmung jeder Unsicherheitsfaktor, sohin auch jedes spekulative Element dem gegenständlichen Kaufvertrag entzogen wurde, so daß keinesfalls von einer spekulativen Kapitalsanlage gesprochen werden kann, die ja definitionsgemäß Unsicherheitsfaktoren beinhalten müßte.

Einem Landwirt, der wichtige und landwirtschaftlich hochwertige Saatgutvermehrung betreibt, den Erwerb eines für ihn sehr günstig gelegenen, leicht bewirtschaftbaren Ersatzgrundstückes für ein verkauftes Grundstück mit der Begründung zu verweigern, hier liege 'n u r ein spekulative Kapitalsanlage vor', ist eine vom Gesetz keinesfalls gedeckte Argumentation, so daß in diesem Fall der §6 lite) des Oö. Grundverkehrsgesetzes d e n k u n m ö g l i c h angewendet wurde."

e) Durch die behauptetermaßen denkunmögliche Gesetzesanwendung erachtet sich der Beschwerdeführer auch im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

3. a) Durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zur Übertragung des Eigentums an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom bisherigen Eigentümer auf den Erwerber wird auch der Erwerber in der Ausübung privater, den Schutz des Art5 StGG genießender Rechte beschränkt und damit ein Eingriff in das Eigentum bewirkt (s. zB VfSlg. 9682/1983, S. 335;

s. etwa auch VfSlg. 9765/1983, 10566/1985, 13205/1992).

Ein solcher Eingriff wäre nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (s. etwa VfSlg. 11413/1987, 13206/1992) dann verfassungswidrig, wenn der Bescheid entweder ohne gesetzliche Grundlage oder unter Heranziehung eines verfassungswidrigen Gesetzes erlassen worden wäre, wobei die denkunmögliche Anwendung des

Gesetzes als Gesetzlosigkeit anzusehen ist. Ein solcher Fall läge nur dann vor, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre (vgl. etwa VfSlg. 9693/1983, 10566/1985).

b) Daß der angefochtene Bescheid nicht ohne gesetzliche Grundlage erlassen wurde, steht außer Zweifel, wenngleich die Berufungsbehörde sich nicht im Spruch, sondern nur in der Begründung des angefochtenen Bescheides auf eine Vorschrift des Oö. GVG 1975 - §6 lite - berufen hat.

Gegen diese, dem angefochtenen Bescheid in materieller Hinsicht jedenfalls zugrundeliegende Rechtsvorschrift wurden verfassungsrechtliche Bedenken weder in der Beschwerde vorgetragen noch sind solche Bedenken beim Verfassungsgerichtshof aus der Sicht des Beschwerdefalles entstanden (s. zur verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit dieser Vorschrift zB VfSlg. 9682/1983, 10047/1984; vgl. in diesem Zusammenhang etwa auch die zum Oö. GVG LGBl. 16/1954 ergangenen Erkenntnisse VfSlg. 5149/1965, 5683/1968).

c) Die Berufungsbehörde hat §6 lite Oö. GVG 1975 aber auch nicht denkunmöglich angewendet. Sie stützte ihre Auffassung, es sei zu besorgen, daß nur eine spekulative Kapitalsanlage iS dieser Gesetzesstelle beabsichtigt sei, auf die Tatsache, daß das - im Grünland gelegene - Kaufgrundstück an Bauland angrenzt. Sie berief sich ferner auf den Umstand, daß im Kaufvertrag für den Fall der Umwidmung und der (bau-)parzellenweisen Veräußerung des Kaufgrundstückes Vorsorge getroffen und in diesem Zusammenhang bereits eine Skizze über eine Parzellierung angefertigt wurde, schließlich noch darauf, daß es sich bei dem Kaufgrundstück um eine Wiese handelt, die kaum in einen Acker umgewandelt werden kann und die daher nicht in die Struktur des landwirtschaftlichen Betriebes des Beschwerdeführers paßt, in dessen Rahmen er eine Saatgutvermehrung betreibt.

Die Auffassung der Berufungsbehörde ist - worauf es hier allein ankommt - zumindest vertretbar und somit nicht denkunmöglich (vgl. in diesem Zusammenhang etwa auch das zum NÖ Grundverkehrsgesetz 1973 ergangene Erkenntnis VfSlg. 7407/1974).

d) Konnte die Berufungsbehörde die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung vertretbarerweise auf §6 lite Oö. GVG 1975 stützen, so kann die Frage auf sich beruhen, ob sie sich unter den konkreten Umständen für ihre Entscheidung in vertretbarer Weise auch auf das weitere - ohne Anführung einer gesetzlichen Grundlage herangezogene - Argument, nämlich die deutliche Schwächung des landwirtschaftlichen Betriebes der Verkäufer, berufen konnte.

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

4. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der den angefochtenen Bescheid inhaltlich tragenden gesetzlichen Vorschriften (s. dazu oben unter II. 3. b) und da es keinen Anhaltspunkt dafür gibt, daß die Berufungsbehörde diesen Rechtsvorschriften einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat - was auch in der Beschwerde nicht behauptet wird -, könnte der Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die Behörde Willkür geübt hätte (s. etwa VfSlg. 8428/1978, 9127/1981). Nun vermag eine denkunmögliche Gesetzesanwendung allenfalls Willkür zu indizieren (s. zB VfSlg. 9792/1983, 9902/1983, 11754/1988). Daß die Berufungsbehörde jedoch, jedenfalls soweit sie die Versagung der Genehmigung auf §6 lite Oö. GVG 1975 stützte, das Gesetz nicht denkunmöglich angewendet hat, wurde bereits oben unter II. 3. c dargelegt. Der Beschwerdeführer ist somit durch den angefochtenen Bescheid auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

5. Das Verfahren hat nicht ergeben, daß der Beschwerdeführer in einem von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden ist.

Ob das Gesetz richtig angewendet wurde, hat der Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn, wie hier, die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes gemäß Art133 Z4 B-VG nicht zulässig ist (zB VfSlg. 10659/1985, 11754/1988, 13207/1992).

6. Mit Rücksicht auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der dem angefochtenen Bescheid materiell zugrundeliegenden gesetzlichen Vorschriften (s. dazu oben unter II. 3. b) ist es auch ausgeschlossen, daß der Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt wurde.

Die Beschwerde war darum abzuweisen.

7. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1994:B1730.1994

Dokumentnummer

JFT_10058871_94B01730_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at