jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1992/11/30 B1340/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.11.1992

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art83 Abs2
StGG Art5
EMRK Art6 Abs1 / Tribunal
EMRK Art6 Abs1 / Verfahrensgarantien
Vlbg GVG §1 Abs1 lita
Vlbg GVG §5 Abs1
Vlbg GVG §7 Abs1

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs zum Zwecke des Wohnbaues infolge Überwiegen des Interesses an der Erhaltung der bisherigen Nutzung; Schafweide als landwirtschaftliches, dem Vlbg GVG unterliegendes Grundstück

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Kosten werden nicht zugesprochen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I . 1. Die Beschwerdeführer (österreichische Staatsbürger) suchten mit Antrag vom 20. Juni 1991 um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb der Grundstücke Nr. 133/1, 134, 135 und 133/3, GB Nenzing, mit einem Gesamtausmaß von 1873 m2 an.

Der Grundverkehrssenat des Landes Vorarlberg versagte mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid vom 3. Juli 1992 gemäß §5 Abs1 und §7 Abs1 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes, LGBl. 18/1977, idF LGBl. 63/1987, (im folgenden kurz: Vlbg. GVG) die begehrte Genehmigung.

Die Behörde begründete ihre Entscheidung im wesentlichen wie folgt:

"Aufgrund des Gutachtens des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen ist davon auszugehen, daß ein nicht unerheblicher Teil der gegenständlichen Liegenschaften, nämlich die Gst.Nr. 134 und 135 mit einer Fläche von zusammen 644 m2, landwirtschaftlich genutzt ist. Diese beiden Grundstücke sind, wie der Grundverkehrssenat anläßlich einer Besichtigung selber feststellen konnte, von einem Schafzaun eingezäunt. Die Berufungswerber haben selber angegeben, daß diese beiden Grundstücke von Schafen - welche bekannterweise landwirtschaftliche Nutztiere sind - beweidet werden, was eine landwirtschaftliche Tätigkeit darstellt. Wer Eigentümer der Schafe ist, ist - entgegen der Ansicht der Berufungswerber - für die Frage, ob es sich um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke handelt, nicht rechtserheblich. Das landwirtschaftliche Gutachten ist schlüssig und deckt sich mit den Feststellungen, welche der Grundverkehrssenat anläßlich der Besichtigung selber treffen konnte. Die Berufungswerber konnten diesem Gutachten lediglich durch bloßes Bestreiten, jedenfalls nicht auf fachlich gleicher Ebene begegnen.

Für die Beurteilung, ob es sich um landwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des §1 Abs2 GVG handelt, ist auch unerheblich, wie sie nach dem Flächenwidmungsplan gewidmet sind und ob hinkünftig eine Zufahrt bestehen wird. Es kann jedoch aufgrund der Angaben der Berufungswerber davon ausgegangen werden, daß derzeit eine Zufahrt, und zwar auch eine landwirtschaftliche, besteht. Diese Zufahrt hat eine für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen genügende Breite von 2,5 m, wie das fachkundige Mitglied des Grundverkehrssenates festgestellt hat. Die Berufungswerber konnten dies lediglich bestreiten, ohne die schlüssige Feststellung des fachkundigen Mitgliedes auf gleicher Ebene entkräften zu können.

Nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung ist davon auszugehen, daß die gegenständliche Liegenschaft ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §1 Abs2 in Verbindung mit Abs1 lita Grundverkehrsgesetz darstellt.

Ein Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken ist gemäß §5 Abs1 Grundverkehrsgesetz nur zu genehmigen, wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und, soweit ein solches nicht in Frage kommt, der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht.

Gemäß §7 Abs1 Grundverkehrsgesetz ist ein Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken nur zu genehmigen, wenn er zum Zwecke des Wohnbaues erfolgt und nicht das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstückes offenbar das Interesse an der neuen Verwendung überwiegt.

Die gegenständlichen Grundstücke haben ein Ausmaß von insgesamt

1.873 m2. Die Bestimmung des §7 Abs2 Grundverkehrsgesetz, welche ein Flächenausmaß von weniger als 10 a voraussetzt, kann somit für den gegenständlichen Grunderwerb nicht angewendet werden.

Die Berufungswerber betrachten den gegenständlichen Rechtserwerb als den Zwecken des Wohnbaues gemäß §7 Abs1 Grundverkehrsgesetz dienend. Nach ihren Angaben erwerben sie die Grundstücke für ihre drei Kinder im Alter von ca. sechs bis neun Jahren. Aufgrund der rechtsgültigen Widmung der gegenständlichen Liegenschaft im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Nenzing als Bauwohngebiet ist die Verwendung der Liegenschaft als Bauplatz zur Errichtung eines Wohnhauses grundsätzlich zulässig. Trotz der verwandtschaftlichen Verbindung zu Nenzing bestehen aufgrund des Alters der genannten drei Kinder zuwenig konkrete Anhaltspunkte dafür, daß eines oder mehrere dieser Kinder auch tatsächlich auf der erworbenen Fläche später einmal ein Eigenheim errichten oder das bestehende Haus dauernd bewohnen werden. Die in der Berufung erwähnten Besuche bei Verwandten in Nenzing lassen noch keine einigermaßen sichere Prognose zu, daß eines der Kinder tatsächlich nach Nenzing ziehen wird, zumal aufgrund des Alters der Kinder es unwahrscheinlich ist, daß diese Wohnsitzverlegung in den nächsten zehn Jahren stattfinden könnte.

Der Grundverkehrssenat teilt die Auffassung der Grundverkehrs-Landeskommission, daß Grundkäufe, bei denen es völlig ungewiß ist, ob überhaupt bzw. in welchem Zeitraum das Grundstück seiner widmungsgemäßen Verwendung zugeführt wird, dazu führen, daß weiterhin derzeit noch der landwirtschaftlichen Nutzung zugängliche Grundstücke in Bauland umgewidmet und ihrer bisherigen Nutzung entzogen werden, während die eigentlich für Bauzwecke vorgesehenen und nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften hiefür gewidmeten und geeigneten Grundflächen unverbaut bleiben, aber aufgrund ihrer Lage im verbauten Gebiet auch für eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung

nicht mehr in Frage kommen können. Diese Ansicht wird durch die Stellungnahme der Abteilung für Baurecht und Raumplanung des Amtes der Vorarlberger Landesregierung untermauert, wonach unbebaute, als Bauland gewidmete Grundstücke in Vorarlberg zum größeren Teil für Bauzwecke nicht zur Verfügung stehen, weil die Grundeigentümer diese nicht in absehbarer Zeit selbst bebauen bzw. an Bauinteressenten veräußern; das dadurch entstehende unzureichende Angebot bewirkt einen Druck auf die Gemeinden, die Siedlungsgebiete in bisher unbebaute Bereiche auszuweiten, wovon auch als Landwirtschaftsgebiet gewidmete Flächen betroffen sind. Diese gutachtliche Äußerung der zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung konnten die Berufungswerber nicht überzeugend entkräften. Im Interesse der im Grundverkehrsgesetz normierten Zielsetzungen liegt es daher, daß als Baufläche gewidmete Grundstücke in erster Linie durch Personen erworben werden, bei denen aus den gegebenen Umständen anzunehmen ist, daß sie das Grundstück auch in nützlicher Frist dem der Widmung entsprechenden Verwendungszweck zuführen werden. Der Erwerb von Bauflächen ohne konkreten Bedarf für eine in absehbarer Zeit zu erwartende widmungsgemäße Verwendung muß den im Grundverkehrsgesetz zugrundeliegenden Zielsetzungen einer sparsamen Verwendung der Bodenreserven widersprechend angesehen werden.

Aufgrund der Bestimmungen des §5 Abs1 in Verbindung mit §7 Grundverkehrsgesetz ist davon auszugehen, daß für den Rechtserwerb der Nachweis des Eigenbedarfs oder der Selbstbewirtschaftung erforderlich ist. Dieser Nachweis ist den Berufungswerbern nicht gelungen. Daß sie die Liegenschaft zur Selbstbewirtschaftung benötigten, haben sie weder behauptet noch ist dieser Umstand im Verfahren zutage getreten. Die in der Berufung erwähnte 'dritte Variante', nämlich daß die Berufungswerber selbst einmal nach Nenzing zurückziehen und ihr Haus in Lauterach einem Kind überlassen, scheinen die Berufungswerber selber nicht 'in Erwägung zu ziehen'. Während des gesamten Verwaltungsverfahrens stellten sie keine dezidierte Behauptung, sie hätten die Absicht, einmal nach Nenzing zu ziehen, auf. Die Grundverkehrsbehörde hat mangels entsprechender Behauptungen zu Recht keine solche 'dritte Variante' den Berufungswerbern, die zudem durch einen Rechtsanwalt vertreten sind, unterstellt. Eine Verwendung als Zweitwohnsitz jedoch wäre aufgrund der Widmung nach dem Flächenwidmungsplan unzulässig. Der Erwerb als Vorsorge für die Kinder schließlich begründet im gegenständlichen Fall - wie oben dargelegt - keinen Eigenbedarf im Sinne des Grundverkehrsgesetzes.

Da ein Teil der Liegenschaften, nämlich die beiden Gst.Nr. 134 und 135, landwirtschaftlich genutzt sind und zudem - wie der landwirtschaftliche Amtssachverständige unwidersprochen dargelegt hat - zusammen mit angrenzenden Parzellen eine größere Landwirtschaftsfläche bilden, überwiegt somit das Interesse an der angegebenen neuen Verwendung offenbar nicht das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung der Liegenschaft gemäß §7 Abs1 Grundverkehrsgesetz und widerspricht der Rechtserwerb dem Interesse an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes gemäß §5 Abs1 GVG."

2. Gegen diesen Berufungsbescheid wendet sich die vorliegende, auf Art144 (Abs1) B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung näher bezeichneter verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte ("Eigentumsrecht, Willkürverbot, Recht auf ein faires Verfahren") geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3. Der Grundverkehrssenat als jene Behörde, die den bekämpften Bescheid erlassen hat, erstattete eine Gegenschrift, in der beantragt wird, die Beschwerde "kostenpflichtig im Sinne der Pauschalierungsverordnung" abzuweisen.

4. Darauf replizierten die Beschwerdeführer.

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

1.a) Die Beschwerdeführer bringen - offenbar unter dem Gesichtspunkt der Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Unversehrtheit des Eigentums - vor:

Die Kaufgrundstücke seien von Wohnhäusern umgeben und lägen in einem Wohngebiet. Sie würden nicht landwirtschaftlich genutzt. Nur auf zwei von den vier Grundstücken weideten vereinzelt für einige Tage Schafe. Die Behörde habe es unterlassen, festzustellen, wer Eigentümer der Schafe sei. Zumindest aber hätte die Behörde jene zwei Grundstücke, die nicht einmal von Schafen beweidet würden, nicht als unter das Vlbg. GVG fallend behandeln dürfen.

b) aa) Gemäß §1 Abs1 lita Vlbg. GVG unterliegt den Bestimmungen dieses Gesetzes "der Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, sofern er nicht unter litb" (Ausländergrundverkehr) "fällt".

Dem folgenden Abs2 zufolge ist die Frage, ob ein Grundstück ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §1 Abs1 lita ist, "nicht nach der aus dem Grundsteuer- oder Grenzkataster ersichtlichen Benützungsart, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung zu beurteilen."

Hätte der Grundverkehrssenat diese Frage unrichtig beurteilt, so hätte er eine Zuständigkeit für sich in Anspruch genommen, die ihm nicht zugekommen wäre; damit aber hätte er das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt (vgl. zB VfSlg. 9063/1981, 10447/1985).

Ein solcher Vorwurf ist der Behörde jedoch nicht zu machen:

Nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 8257/1978, 9005/1981, 10447/1985; VfGH 10.6.1991 B1388/90) ist bei verfassungskonformer Auslegung des §1 Abs1 lita Vlbg. GVG 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- oder Forstwirtschaft betrieben wird. Dies ist jedenfalls hinsichtlich solcher Grundstücke der Fall, die von einem Land- oder Forstwirt auf eine für einen Land- oder Forstwirt signifikante Art genutzt werden; hiebei ist es unerheblich, ob die Grundstücke im Eigentum dessen stehen, der sie nutzt, oder ob er sie aufgrund eines Pachtvertrages, einer Bittleihe oder aufgrund irgendeines anderen Rechtstitels nutzt. Gleiches gilt aber auch für Grundstücke, die zwar von einer Person, die nicht Land- oder Forstwirt ist, aber doch in einer für Land- oder Forstwirte signifikanten Art wirtschaftlich genutzt werden.

Den Beschwerdeführern ist diese Rechtsprechung bekannt. Sie ziehen aus ihr den Schluß, daß die Nutzung eines Grundstückes als Schafweideland dann nicht als land- oder forstwirtschaftliche iS des §1 Abs1 lita Vlbg. GVG anzusehen sei, wenn die Schafe nicht zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehörten.

Dieser Schluß ist aber im Hinblick auf den letzten Satz der oben wiedergegebenen Judikatur unzutreffend; das Weiden von Schafen ist nämlich eine für Land- oder Forstwirte signifikante Nutzungsart; Schafe sind in der Regel nicht - wie es die Beschwerdeführer ausdrücken - "Hobbyrasenmäher". Wird der erwähnte Satz in Betracht gezogen, so ergibt sich, daß der Grundverkehrssenat mit seiner Meinung im Recht ist, zwei Grundstücke würden auf eine für einen Landwirt signifikante Art genutzt und seien daher von §1 Abs1 lita leg.cit. erfaßt.

Nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10764/1986, 10902/1986) hat die Grundverkehrsbehörde ein Rechtsgeschäft entweder zur Gänze zu genehmigen oder zur Gänze die Genehmigung zu versagen. Auch wenn nur Teile der den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildenden Liegenschaft landwirtschaftlich genutzt werden, unterliegt demnach der ganze Vertrag der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht.

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid also nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt worden. Da die Behörde zu Recht angenommen hat, daß die Voraussetzungen des §1 Abs1 lita Vlbg. GVG vorliegen, ist es auch ausgeschlossen, daß ihr durch diese Subsumtion ein anderer (in die Verfassungssphäre reichender) Fehler unterlaufen wäre.

bb) Der Grundverkehrssenat hat die Verweigerung der Genehmigung des Rechtserwerbes auf §5 Abs1 und §7 Abs1 Vlbg. GVG gestützt.

Diese Bestimmungen lauten:

"§5

(1) Ein Rechtserwerb gemäß §1 Abs1 lita ist nur zu genehmigen, wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und, soweit ein solches nicht in Frage kommt, der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht, der Rechtserwerb an ausschließlich forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken überdies nur dann, wenn er dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse oder dem Interesse der Forstwirtschaft im besonderen nicht widerspricht.

(2) . . .".

"§7

(1) Ein Rechtserwerb gemäß §1 Abs1 lita ist zu genehmigen, wenn er zum Zwecke des Wohnbaues, zur Erfüllung

öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben sowie für industrielle oder gewerbliche Anlagen erfolgt und nicht das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstückes offenbar das Interesse an der neuen Verwendung überwiegt.

(2) . . .".

Strittig ist, ob die nach §7 Abs1 leg.cit. vorgeschriebene Interessenabwägung vertretbar vorgenommen wurde. Der Verfassungsgerichtshof kann nicht finden, daß die Einschätzung des Grundverkehrssenates denkunmöglich oder willkürlich wäre. Die Beschwerdeführer bringen in dieser Hinsicht nichts Substantiiertes vor. Die möglicherweise mangelhafte Protokollierung des Verlaufes der Berufungsverhandlung allein weist nicht auf Willkür hin.

Die Beschwerdeführer wurden also durch den angefochtenen Bescheid weder im Eigentums- noch im Gleichheitsrecht verletzt.

2.a) Die Beschwerdeführer behaupten weiters, durch den bekämpften Bescheid in dem durch Art6 EMRK verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein faires Verfahren verletzt worden zu sein. Dies zum einen deshalb, weil der landwirtschaftliche Sachverständige an der Entscheidungsfindung mitgewirkt habe, zum anderen deshalb, weil die Zusammensetzung des Grundverkehrssenates auch sonst nicht den an ein "Tribunal" iS der zitierten Konventionsnorm zu stellenden Ansprüchen genügt habe.

b) Beide Vorwürfe sind verfehlt:

Wenn die Beschwerdeführer nicht den von der Behörde als landwirtschaftlichen Sachverständigen herangezogenen Amtssachverständigen Dipl.Ing. O (der den vorliegenden Akten zufolge an der Willensbildung des Grundverkehrssenates nicht mitgewirkt hat) und den "Fachmann für Land- und Forstwirtschaft" E G der dem §15 Abs2 Vlbg. GVG zufolge dem Grundverkehrssenat als Mitglied angehört hat, verwechseln, ist - unter Bedachtnahme auf die ständige Judikatur des Verfassungsgerichtshofes - geradezu unverständlich, worin die Verfassungswidrigkeit der Teilnahme von E G an der Verhandlung und Beratung des Grundverkehrssenates liegen soll.

Die Behauptung, der Grundverkehrssenat sei auch sonst dem Art6 EMRK widersprechend zusammengesetzt gewesen, begründen die Beschwerdeführer gleich wie in der - vom selben Rechtsanwalt - zu B97/92 erhobenen Beschwerde. Zur Widerlegung dieser Vorwürfe ist auf das die erwähnte Beschwerde abweisende Erkenntnis vom heutigen Tag (Pkt. II.1.) zu verweisen. Die in der Replik versuchte Abqualifizierung der Person des Vorsitzenden ist ungeeignet, die Tribunalqualität des Grundverkehrssenates zu verneinen.

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

Das Verfahren hat nicht ergeben, daß die Beschwerdeführer 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.

Dies konnte gemäß §19 Abs4 Z1 und 2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

4. Der obsiegenden Behörde waren die begehrten Kosten nicht zuzusprechen, weil ihr nach §88 VerfGG ersatzfähige Kosten (etwa Reisekosten) nicht entstanden sind. Die von der Behörde offenbar angesprochene Pauschalierungsverordnung, BGBl. 104/1991, gilt nur für den Aufwandersatz im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof, nicht aber auch in jenem vor dem Verfassungsgerichtshof.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Tribunal, Behördenzuständigkeit

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1992:B1340.1992

Dokumentnummer

JFT_10078870_92B01340_00

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at