jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1991/9/30 B1006/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.09.1991

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art83 Abs2
StGG Art5
Oö GVG 1975 §4 Abs1
Oö GVG 1975 §6 litd
Oö GVG 1975 §8
Oö GVG 1975 §18 Abs4 lite
Oö GVG 1975 §21 Abs4

Leitsatz

Keine denkunmögliche oder willkürliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Kaufvertrages über ein Waldgrundstück infolge Schwächung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes der Veräußerer; keine Verletzung im Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter durch unrichtige Zusammensetzung einer Kollegialbehörde angesichts der Mitwirkung des Landesforstdirektors als Sachverständiger an der Entscheidung

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. Mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 1989 erwarb der Beschwerdeführer das zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörige Grundstück Nr. 472 (Wald) in EZ 15 Grundbuch 40015 Roderstallgassen im Ausmaß von ungefähr 36.000 m2 um den Preis von 1 Million S.

Die Bezirksgrundverkehrskommission Braunau am Inn erteilte der aufgrund dieses Kaufvertrages vorgesehenen Übertragung des Eigentums unter Berufung auf §1 Abs1 iVm §4 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975 - Oö. GVG 1975, LGBl. 53, die Genehmigung.

2. Der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich gab die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung Folge und änderte den angefochtenen Bescheid dahin ab, daß die vorgesehene Übertragung des Eigentums unter Berufung auf §§4 Abs1 und 6 litd Oö. GVG 1975 nicht genehmigt wird.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde, mit der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Unverletzlichkeit des Eigentums sowie auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

4. Die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oö. Landesregierung als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige (vgl. etwa VfSlg.11754/1988 mwH) - Beschwerde erwogen:

1. Nach §1 Abs1 erster Satz Oö. GVG 1975 bedarf die Übertragung des Eigentums und die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes an einem ganz oder teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmeten Grundstück durch Rechtsgeschäft unter Lebenden der Genehmigung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes. Gemäß §4 Abs1 Oö. GVG 1975 müssen Rechtsgeschäfte den öffentlichen Interessen an der Schaffung und Erhaltung land- und 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. Im §6 Oö. GVG 1975 sind - in einer lediglich beispielhaften Aufzählung (arg. "insbesondere" im ersten Halbsatz dieser Bestimmung) - 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 Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden (litd) oder wenn zu besorgen ist, daß nur eine spekulative Kapitalanlage beabsichtigt ist (lite).

2.a) Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides (vgl. zu §4 Abs1 Oö. GVG 1975 etwa VfSlg. 9313/1982, 10566/1985 mwH, 10644/1985, 10744/1986, 11614/1988; zu §6 litb Oö. GVG 1975 etwa VfSlg. 10745/1986, 10747/1986) und da es keinen Anhaltspunkt dafür gibt, daß die belangte Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften fälschlicherweise 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. zB VfSlg. 8428/1978, 9127/1981). Willkür fällt der Behörde ua. auch dann zur Last, wenn der angefochtene Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (s. zB VfSlg. 9726/1983, 10890/1986, 10942/1986), was ua. bei Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem wesentlichen Punkt zutrifft (s. etwa VfSlg. 9600/1983, 10047/1984, 10864/1986, 10919/1986), insbesondere auch in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens (s. etwa VfSlg.8808/1980, 11172/1986).

b) Die Landwirtschaftskammer für Oberösterreich führte in ihrer iS des §20 Abs3 Oö. GVG 1975 eingebrachten Berufung gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Braunau am Inn im wesentlichen folgendes aus:

Die Verkäufer des in Rede stehenden, im Bereich einer Schotterterasse gelegenen Waldgrundstückes - ein Ehepaar - seien je zur Hälfte Eigentümer eines landwirtschaftlichen Betriebes, wobei der Mann einem Zuerwerb als Mechaniker nachgehe. Sie hätten seit längerer Zeit mit finanziellen Schwierigkeiten zu kämpfen, sodaß ein Abverkauf von Teilflächen unausweichlich sei, um den landwirtschaftlichen Betrieb seinen Eigentümern zu erhalten. Der Beschwerdeführer, Betreiber eines Schotterwerkes, Hersteller von Fertigputz und bereits Eigentümer größerer Waldflächen, sei dem Ersuchen der Bezirksgrundverkehrskommission Braunau am Inn um Unterfertigung einer Erklärung, daß er das zu erwerbende Waldgrundstück nur forstwirtschaftlich und nicht zur Schottergewinnung nutzen werde, nicht nachgekommen. Nach Ansicht der Berufungswerberin sei es daher nicht ausgeschlossen, daß der Beschwerdeführer mit dem Ankauf des Waldgrundstückes nur eine spekulative Kapitalanlage beabsichtige und es sei des weiteren zu befürchten, daß er das Grundstück zur Schottergewinnung nützen, also der forstwirtschaftlichen Nutzung entziehen werde. Der Eigentümer einer angrenzenden Waldfläche sei bereit, das Kaufgrundstück um den vereinbarten Kaufpreis zu erwerben, wodurch eine optimale Verbesserung der Struktur seiner Waldflächen einträte. Abschließend stellte die Berufungswerberin den Antrag, den erstinstanzlichen Bescheid zu beheben und die

beantragte Genehmigung gemäß §6 litd (danach sind die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes insbesondere nicht gegeben, wenn zu besorgen ist, daß Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden) und lite (danach sind die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes insbesondere nicht gegeben, wenn zu besorgen ist, daß nur eine spekulative Kapitalanlage beabsichtigt ist) Oö. GVG 1975 zu versagen.

c) Die belangte Behörde führte ein Ermittlungsverfahren durch, in dessen Zuge sie insbesondere Stellungnahmen der Vertragsparteien zur Berufung einholte und in Anwesenheit der Vertragsparteien einen Augenschein vornahm.

Bei ihrer Entscheidung, der Berufung Folge zu geben und den erstinstanzlichen Bescheid dahin zu ändern, daß die vorgesehene Übertragung des Eigentumsrechtes an den Beschwerdeführer nicht genehmigt wird, ging sie zum Unterschied von der Berufungswerberin nicht davon aus, daß (auch) eine spekulative Kapitalanlage beabsichtigt sei (§6 lite Oö. GVG 1975); sie vertrat vielmehr die Auffassung, daß die in §4 Abs1 Oö. GVG 1975 umschriebenen Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung nicht vorlägen und sah überdies - in Übereinstimmung mit der Berufungswerberin - einen weiteren Grund für die Versagung der Genehmigung darin, daß das den Gegenstand des Kaufvertrages bildende Grundstück ohne zureichenden Grund der forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werde. Sie ging bei ihrer Entscheidung insbesondere von folgendem Sachverhalt aus:

Die Verkäufer seien Eigentümer eines aufgrund seines Flächenausmaßes knapp selbsterhaltungsfähigen, viehlosen landwirtschaftlichen Betriebes mit einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche von ungefähr 20 ha, davon etwa 7 ha Wald. Die Hälfte der Waldfläche, nämlich ein 36.017 m2 großes mit 70- bis 100jährigen Fichten und einzelnen Buchen bestocktes Grundstück, das im letzten Jahrzehnt forstwirtschaftlich kaum genutzt worden sei, solle an den Beschwerdeführer veräußert werden. Dies bedeute einerseits eine wesentliche Schwächung des landwirtschaftlichen Betriebes, während andererseits dessen Entschuldung angesichts des Schuldenstandes von ungefähr 8 Millionen S mit dem vereinbarten Kaufpreis von 1 Million S nicht erreicht werden könne, sodaß es in absehbarer Zeit wiederholt zu weiteren Grundverkäufen und damit zur Zerschlagung des - erhaltungswürdigen - landwirtschaftlichen Betriebes kommen müsse.

Der Beschwerdeführer, in Bergheim bei Salzburg wohnhaft, sei Eigentümer einer Waldfläche von ungefähr 240 ha im Gebiet der Gemeinde Grünau und einer Waldfläche von etwa 20 ha im Gebiet der Gemeinde Thalgau, wo er eine Abbaustelle für Dolomit betreibe. Er sei ferner Eigentümer einer etwa 1 ha großen Grundfläche im Gebiet der Gemeinde Sattledt, auf der er ein Werk zur Erzeugung von Mauerputz betreibe. Da mit Rücksicht auf die Entfernung der verhältnismäßig kleinen Waldfläche vom Wohnsitz und den übrigen Besitzungen des Beschwerdeführers deren wirtschaftliche Nutzung nicht möglich sei, müsse geschlossen werden, daß der Beschwerdeführer sie zur Errichtung einer Schottergewinnungsanlage erworben habe. Dazu aber sei sie nicht geeignet, weil nicht zu erwarten sei, daß die hiefür erforderlichen behördlichen Bewilligungen erteilt würden.

d) Der Beschwerdeführer wirft der belangten Behörde vor, in mehrfacher Hinsicht Willkür geübt zu haben. So sei die Annahme der belangten Behörde, der Beschwerdeführer habe das in Rede stehende Waldgrundstück zum Zwecke des Schotterabbaues erworben, willkürlich, weil die Behörde nicht nur keinerlei Ermittlungen über die Eignung des Grundstückes für den Schotterabbau angestellt, sondern in der Begründung des angefochtenen Bescheides dieses Grundstück als für die Schottergewinnung "nicht geeignet" bezeichnet habe. Zudem habe die belangte Behörde durch die aktenwidrige Annahme, der Beschwerdeführer habe die Abgabe einer Erklärung, er werde auf dem Grundstück keinen Schotterabbau betreiben, verweigert, seine dahingehende schriftliche Erklärung vom 8. März 1990 - somit ein wesentliches Parteivorbringen - ebenso ignoriert wie sein wiederholtes Vorbringen, daß die Veräußerung dieses Grundstückes iS des §8 Oö. GVG 1975 zur Vermeidung des Verfalles des Gutes unabwendbar sei. Des weiteren sei die Auffassung der belangten Behörde, eine wirtschaftliche Nutzung der verhältnismäßig kleinen Waldfläche sei mit Rücksicht auf deren Entfernung vom Wohnsitz und den sonstigen forstlichen Liegenschaften des Beschwerdeführers nicht möglich, nicht nachvollziehbar, zumal der Beschwerdeführer seine nicht weniger weit entfernten anderen Waldgrundstücke sehr wohl forstwirtschaftlich nutze. Durch kein Ergebnis des Ermittlungsverfahrens sei ferner die Auffassung der belangten Behörde gedeckt, daß der Verkauf der gegenständlichen Waldfläche den - selbsterhaltungsfähigen - landwirtschaftlichen Betrieb der Verkäufer wesentlich schwäche und in absehbarer Zeit weitere Grundverkäufe und damit die Zerschlagung dieses - erhaltungswürdigen - Betriebes nach sich ziehen werde. Die belangte Behörde habe demnach in entscheidenden Punkten ihre Meinung an die Stelle einer Beurteilung von Beweisergebnissen gesetzt.

e) Wie sowohl aus dem Spruch als auch aus der Begründung des angefochtenen Bescheides ersichtlich, stand nach Ansicht der belangten Behörde der Erteilung der beantragten Genehmigung jedenfalls auch die Vorschrift des §4 Abs1 Oö. GVG 1975 entgegen, wonach (den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegende) Rechtsgeschäfte ua. den öffentlichen Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprechen müssen. Die belangte Behörde traf in diesem Zusammenhang insbesondere aufgrund des in Anwesenheit aller Vertragsparteien vorgenommenen Augenscheines Sachverhaltsfeststellungen über Größe, Struktur und Bewirtschaftungssituation des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes der Veräußerer sowie über deren Schuldenstand (s. dazu oben unter II.2.c). Bei Beurteilung der Frage der selbständigen Existenzfähigkeit des Betriebes und der für diese zu erwartenden Auswirkungen der Veräußerung der in Rede stehenden Waldfläche vermochte sich die belangte Behörde auf die Sachkunde des ihr von Gesetzes wegen angehörenden landwirtschaftlichen Fachmannes (§18 Abs4 lite Oö. GVG 1975) und des beigezogenen Sachverständigen für forsttechnische Angelegenheiten (§21 Abs4 Oö. GVG 1975), nämlich des Landesforstdirektors, sowie auf ihre aus ihrer Praxis resultierende allgemeine Kenntnis landwirtschaftlicher Verhältnisse (s. dazu etwa VfSlg. 10140/1984, 10659/1985) zu stützen. Unter diesen Umständen konnte die belangte Behörde vertretbarer Weise und ohne daß sie ihren Bescheid mit einer in die Verfassungssphäre reichenden Mangelhaftigkeit des Verfahrens belastet hätte, davon ausgehen, daß die Veräußerung der in Rede stehenden Waldfläche dem §4 Abs1 Oö. GVG 1975 widersprach.

Schließlich begründet auch der Umstand, daß die belangte Behörde die Einleitung eines Verfahrens nach §8 Oö. GVG 1975 - danach kann die Übertragung des Eigentums ungeachtet der Vorschriften der §§4 bis 6 genehmigt werden, wenn sie wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse des letzten Besitzers zur Vermeidung des Verfalles des Gutes unabwendbar ist - ungeachtet einer implizit darauf abzielenden Anregung des Beschwerdeführers unterließ, keinen in die Verfassungssphäre reichenden Mangel, weil die belangte Behörde in vertretbarer Weise davon ausgehen konnte, daß der Verkauf der in Rede stehenden Waldfläche zu dem in der Beschwerde angegebenen Kaufpreis angesichts des gegebenen Schuldenstandes nicht als taugliche Maßnahme zur Entschuldung des landwirtschaftlichen Betriebes der Veräußerer angesehen werden könne. So hatte denn auch der Sachverständige für forsttechnische Angelegenheiten im Zuge des Augenscheines darauf hingewiesen, daß eine Entschuldung nur durch den Verkauf des gesamten Betriebes erzielt werden könne.

Da die belangte Behörde denkmöglich von einem Widerspruch des Rechtsgeschäftes zu §4 Abs1 Oö. GVG 1975 ausgegangen ist, erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob allenfalls auch der Versagungsgrund nach §6 litd Oö. GVG 1975 (VfSlg. 9765/1973, 10562/1985, 10745/1986) in denkmöglicher Weise herangezogen werden konnte.

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

Ob der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist nicht vom Verfassungsgerichtshof zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie im vorliegenden Fall - gegen den Bescheid einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, der beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. VfSlg. 8309/1978, 9456/1982, 10565/1985, 10659/1985).

3. Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides (s. dazu oben unter II.2.a) konnte der Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums nur dann verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde das Gesetz denkunmöglich angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellenden Fehler begangen hätte (so etwa VfSlg. 10764/1986 mwH; 11635/1988). Wie bereits unter II.2.c dargelegt, hat die Behörde, soweit sie die Versagung der Genehmigung auf §4 Abs1 Oö. GVG 1975 stützte, das Gesetz nicht so fehlerhaft ausgelegt, daß die Fehlerhaftigkeit mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe gestellt werden müßte. Der Beschwerdeführer ist daher durch den angefochtenen Bescheid auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums verletzt worden.

4. In Zusammenhang mit der behaupteten Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter deutet der Beschwerdeführer lediglich Zweifel darüber an, ob die belangte Behörde mit Rücksicht darauf, daß sie über ein Rechtsgeschäft betreffend ein Waldgrundstück zu entscheiden hatte, iS des §21 Abs4 Oö. GVG 1975 durch einen Sachverständigen für forsttechnische Angelegenheiten verstärkt worden war.

Dies war der Fall, da die Beschlußfassung der belangten Behörde über den angefochtenen Bescheid, wie dem Protokoll über die Sitzung am 15. Mai 1990 zu entnehmen ist, in Anwesenheit und unter Mitwirkung des Landesforstdirektors erfolgte, der auch am Augenschein sowie an der Sitzung der belangten Behörde am 9. April 1990 (bei der lediglich die Vornahme eines Augenscheins beschlossen wurde) teilgenommen hatte. Der Beschwerdeführer ist somit nicht dadurch im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt worden, daß der angefochtene Bescheid von einer an sich zuständigen, aber unrichtig zusammengesetzten Kollegialbehörde erlassen wurde (s. dazu etwa VfSlg. 8731/1980, 9116/1981, 11108/1986, 11336/1987, 11350/1987).

5. Die behaupteten Verletzungen verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte haben somit nicht stattgefunden.

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

Mit Rücksicht auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (s. dazu oben unter II.2.a) ist es auch ausgeschlossen, daß der Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Behördenzusammensetzung, Kollegialbehörde, Sachverständige

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1991:B1006.1990

Dokumentnummer

JFT_10089070_90B01006_2_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at