jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1991/6/10 B1062/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.06.1991

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

StGG Art5
Oö GVG 1975 §4 Abs1

Leitsatz

Verletzung im Eigentumsrecht durch denkunmögliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der Eigentumsübertragung des Hälfteanteils land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke an den Miteigentümer; keine Schwächung des landwirtschaftlichen Betriebs durch Übertragung ins Alleineigentum

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden.

Der Bescheid wird aufgehoben.

Das Land Oberösterreich ist schuldig, den Beschwerdeführern zu Handen ihres Vertreters die mit 15.000 S bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen bei sonstigem Zwang zu ersetzen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I . 1. Die Erstbeschwerdeführerin und einer ihrer beiden Söhne, der Zweitbeschwerdeführer, sind je zur Hälfte Eigentümer von mehreren land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken in EZ 83, Grundbuch 42030 Lindau, im Ausmaß von 52.195 m2 und in EZ 1, Grundbuch 42006 Haiden, im Ausmaß von 55.792 m2. Mit Bescheid vom 26. August 1988 versagte die Bezirksgrundverkehrsbehörde Bad Ischl der auf Grund des Übergabevertrages vom 21. April 1988 vorgesehenen Übertragung des Hälfteanteils der Erstbeschwerdeführerin an den Zweitbeschwerdeführer unter Berufung auf §6 litd des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975 - Oö. GVG 1975, LGBl. 53, die Genehmigung.

2. Der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung der Beschwerdeführer gab die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der oö. Landesregierung nicht Folge.

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 sowie auf Unverletzlichkeit des Eigentums 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, auf die Erstattung einer Gegenschrift jedoch unter Hinweis auf die Begründung des angefochtenen Bescheides verzichtet.

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

1.a) Die für den angefochtenen Bescheid in erster Linie bedeutsamen Bestimmungen des Oö. GVG 1975 haben folgenden Wortlaut:

"§1

(1) 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 bedarf der Genehmigung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes. ..."

"§2

Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen nicht Rechtsgeschäfte über

a) Grundstücke, die in das Eisenbahn- oder das Bergbuch eingetragen sind;

b) Grundstücke in überwiegend bebauten Gebieten nicht-landwirtschaftlichen Charakters, die als solche durch Verordnung der Landesregierung bezeichnet werden."

"§4

(1) Rechtsgeschäfte müssen 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.

...

(4) Rechtsgeschäfte, die den Voraussetzungen gemäß Abs1, 2 oder 3 nicht entsprechen, dürfen nicht genehmigt werden."

"§6

Die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes (§4) sind insbesondere nicht gegeben, wenn zu besorgen ist, daß

a) ...

d) sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden;

..."

b) In Durchführung des §2 litb des Oö. Grundverkehrsgesetzes vom 26. Mai 1954, LGBl. 16, wurde die Verordnung der oö. Landesregierung vom 24. März 1958, LGBl. 11, betreffend Gebiete, in denen Rechtsgeschäfte über Grundstücke den Bestimmungen des Oö. Grundverkehrsgesetzes nicht unterliegen (Grundverkehrsgesetz-Freigebieteverordnung) erlassen. Die gesetzliche Grundlage dieser Verordnung blieb seit ihrer Erlassung unverändert; sie steht nach der Wiederverlautbarung des Oö. Grundverkehrsgesetzes LGBl. 16/1954 mit Kundmachung der oö. Landesregierung vom 20. Oktober 1975, LGBl. 53, unter der Bezeichnung "Oö. Grundverkehrsgesetz 1975 - Oö. GVG 1975" als §2 litb dieses Gesetzes in Geltung.

Nach §1 litc der Grundverkehrsgesetz-Freigebieteverordnung gehört zu den überwiegend bebauten Gebieten nicht-landwirtschaftlichen Charakters unter anderem die Katastralgemeinde Kaltenbach im Gebiet der Stadtgemeinde Bad Ischl. Auf die in dieser Katastralgemeinde gelegenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke findet demnach das Oö. GVG 1975 gemäß seinem §2 litb keine Anwendung.

2.a) Die belangte Behörde ging auf Grund der Ergebnisse des von ihr ergänzten Ermittlungsverfahrens der Behörde erster Instanz in der Begründung des angefochtenen Bescheides von folgendem Sachverhalt aus:

"Die Übergeberin war zusammen mit ihrem am 9.11.1987 verstorbenen Ehegatten F K Eigentümerin eines

landwirtschaftlichen Betriebes, zu dem ungefähr 16 ha land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen gehörten. Die zu diesem Betrieb gehörigen Grundflächen liegen in den Katastralgemeinden Kaltenbach, Lindau und Haiden. Die Katastralgemeinde Kaltenbach ist Freigebiet im Sinne der Freigebieteverordnung vom 24.3.1958, LGBl. Nr. 11/1958. In der Katalstralgemeinde Kaltenbach liegen ungefähr 5 ha überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen. Alleineigentümer dieser Grundflächen und der Hofstelle ist J K, nachdem er nach seinem Vater die Hälfte dieser Flächen geerbt hat und ihm von der nunmehrigen Übergeberin die andere Hälfte übergeben wurde. Nach dem im Verlassenschaftsverfahren des Bezirksgerichtes Bad Ischl ... abgeschlossenen Erbübereinkommen erbte nach Abtretung einiger Grundstücke an eine weichende Schwester, die dem Erblasser F K gehörige Hälfte der in den Katastralgemeinden Haiden und Lindau gelegenen Grundstücke F K jun. Dieser ist demnach Hälfteeigentümer dieser Grundstücke. Die zweite Hälfte an diesen Grundstücken wurde ihm mit dem Übergabsvertrag vom 21.4.1988 von seiner Mutter A K übergeben. Dieser Übergabsvertrag ist Gegenstand dieses Verfahrens. Auf einem der in der KG Haiden liegenden Grundstücke wurde ein neues Wohnhaus errichtet. Alle zu diesem landwirtschaftlichen Betrieb gehörigen Grundflächen, sowohl die in der Katastralgemeinde Kaltenbach sowie die in den Katastralgemeinden Haiden und Lindau gelegenen Grundflächen, wurden bisher einheitlich von der Hofstelle in Kaltenbach aus bewirtschaftet. Die in der Katastralgemeinde Lindau und Haiden gelegenen Grundflächen sind von der Hofstelle ungefähr zwei bis drei Kilometer entfernt. Um mit dem Traktor dort hin zugelangen, muß man von der Hofstelle aus 20 bis 30 Minuten mit dem Traktor fahren. Während des starken Verkehrs in den Sommermonaten kann diese Fahrzeit noch verlängert werden. Sowohl F wie auch J K haben jedoch einen nicht-landwirtschaftlichen Beruf erlernt und zwar J K den eines Zimmerers und F K den eines Mechanikers und Schilehrers. Beide üben derzeit diese Berufe nicht aus. Nach den übereinstimmenden Angaben beider Brüder soll in den nächsten Jahren der landwirtschaftliche Betrieb auch insofern geteilt werden, daß die Bewirtschaftung der beiden Teile getrennt erfolgt. Zu diesem Zweck soll durch F K auf den ihm zufallenden Gründen eine landwirtschaftliche Hofstelle errichtet werden."

b) Während die Behörde erster Instanz ihren Bescheid auf die Bestimmung des §6 litd Oö. GVG 1975 stützte, berief sich die belangte Behörde - allerdings nicht im Spruch, sondern nur in der Begründung des angefochtenen Bescheides - (lediglich) auf §4 Abs1 dieses Gesetzes (zum Verhältnis dieser beiden Bestimmungen zueinander s. etwa VfSlg. 10745/1986 mwH). Sie begründete ihre Auffassung, daß die geplante Übertragung des ideellen Hälfteanteils der Erstbeschwerdeführerin an den vom Übergabevertrag betroffenen, im Gebiet der Katastralgemeinden Haiden und Lindau gelegenen Grundstücken an den Eigentümer des anderen Hälfteanteils - den Zweitbeschwerdeführer - den durch §4 Abs1 Oö. GVG 1975 geschützten öffentlichen Interessen an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes sowie an der Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspreche, der Sache nach im wesentlichen mit folgenden Erwägungen:

Bei dem im Eigentum der Erstbeschwerdeführerin und ihres verstorbenen Ehegatten gestandenen landwirtschaftlichen Betrieb handle es sich im Vergleich zur weitaus überwiegenden Mehrzahl der landwirtschaftlichen Betriebe im inneren Salzkammergut um einen größeren, einem Vollerwerbsbetrieb nahekommenden Betrieb. Wenngleich die in der Katastralgemeinde Kaltenbach gelegenen Grundstücke dieses Betriebes, auf denen sich auch die Hofstelle befinde, gemäß (§1 litb) der Grundverkehrsgesetz-Freigebieteverordnung nicht den Bestimmungen des Oö. GVG 1975 unterlägen, sei doch "bei der Abtrennung der nicht im Freigebiet liegenden Grundverkehrsflächen vom Betrieb das Grundverkehrsgesetz voll anwendbar". Dadurch, daß der Zweitbeschwerdeführer im Erbweg Hälfteeigentümer dieser (in den Katastralgemeinen Haiden und Lindau gelegenen) Grundflächen geworden sei, sei "der einheitliche landwirtschaftliche Betrieb noch nicht zerschlagen". Selbst im Fall der realen Teilung dieser Grundflächen - die der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe - bestehe noch die Möglichkeit, daß zumindest die Hälfte dieser Flächen beim Betrieb bleibe. Andererseits hätte die durch die geplante Übertragung des Hälfteanteils der Beschwerdeführerin an den Zweitbeschwerdeführer bewirkte gänzliche Abtrennung dieser Grundflächen von dem landwirtschaftlichen Betrieb dessen wesentliche Schwächung zur Folge.

3.a) Ein Bescheid, mit dem, wie dies im vorliegenden Fall geschah, einer beabsichtigten Eigentumsübertragung die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wird, greift in das Eigentumsrecht sowohl des Übergebers als auch des Übernehmers ein (zB VfSlg. 10565/1985 mwH).

Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides, insbesondere des §4 Abs1 Oö. GVG 1975 (s. dazu etwa VfSlg. 9765/1983, 10566/1985 mwH, 10644/1985 mwH, 11814/1988) könnten die Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit 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).

b) Im vorliegenden Fall ist der belangten Behörde ein solcher Vorwurf in der Tat zu machen:

Die belangte Behörde hatte von den im Zeitpunkt ihrer Entscheidung gegebenen tatsächlichen Verhältnissen auszugehen (s. zB VfSlg. 10562/1985, 151). Daher hatte sie zu berücksichtigen, daß die in der Katastralgemeinde Kaltenbach gelegenen Grundstücke des vormals im Miteigentum der Erstbeschwerdeführerin und ihres verstorbenen Ehegatten gestandenen landwirtschaftlichen Betriebes sich im (außerbücherlichen) Alleineigentum des Bruders des Zweitbeschwerdeführers befanden, die Erstbeschwerdeführerin demnach nicht (mehr) Miteigentümerin dieser Grundstücke war. Die belangte Behörde hat dies übrigens in der (unter II.2.a auszugsweise wiedergegebenen) Begründung ihres Bescheides ausdrücklich festgestellt. Sie hatte ferner zu beachten, daß andererseits die von diesen Grundstücken räumlich getrennten, im Gebiet der Katastralgemeinden Haiden und Lindau gelegenen Grundstücke - nur sie sind Gegenstand des hier in Rede stehenden Übergabevertrages - ausschließlich im Miteigentum der Erstbeschwerdeführerin sowie des Zweitbeschwerdeführers standen und der Bruder des Zweitbeschwerdeführers daran keinen Eigentumsanteil hatte.

Bei diesen Eigentumsverhältnissen kann von vornherein nicht mehr vom Fortbestand des ehemaligen, beide - räumlich voneinander getrennte - Grundstückskomplexe umfassenden landwirtschaftlichen Betriebes gesprochen werden. Es kann daher aber auch nicht die Rede davon sein, daß durch die beabsichtigte Übertragung des Hälfteanteils der Erstbeschwerdeführerin auf den Zweitbeschwerdeführer eine dem §4 Abs1 Oö. GVG 1975 zuwiderlaufende Schwächung eines landwirtschaftlichen Betriebes eintreten würde.

Die mit dem Übergabevertrag angestrebte Änderung in den Eigentumsverhältnissen hätte im Gegenteil die Ersetzung von Miteigentum an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, die die Grundlage zumindest für einen land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb zu bilden vermögen, durch Alleineigentum zur Folge. Es ist augenscheinlich, daß dadurch zugleich die Gefahr einer - allerdings nur mit grundverkehrsbehördlicher Genehmigung rechtlich möglichen - Realteilung dieses Grundstückskomplexes und damit einer Zerreißung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes (wenn auch allenfalls nur Nebenerwerbsbetriebes) vermieden wird.

Ebensowenig wie durch Maßnahmen des Grundverkehrs darauf Einfluß genommen werden kann, ob ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb als Vollerwerbs- oder als Nebenerwerbsbetrieb geführt wird (VfSlg. 10566/1985, 165), läßt sich durch Vorschriften des Grundverkehrsrechtes die gemeinsame Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher, im Eigentum verschiedener Personen stehender Flächen bewirken.

Bei der gegebenen Sachlage kann es dahingestellt bleiben, ob Grundstücke die iS des §2 litb Oö. GVG 1975 nicht den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen, überhaupt zur Beurteilung der grundverkehrsrechtlichen Zulässigkeit von Rechtsgeschäften, die an eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung gebunden sind, herangezogen werden dürfen.

Unter den dargelegten Umständen konnte die belangte Behörde nicht in denkmöglicher Weise davon ausgehen, daß durch die Übertragung des Hälfteanteils der Erstbeschwerdeführerin an den Zweitbeschwerdeführer ein landwirtschaftlicher Betrieb wesentlich geschwächt würde.

Die belangte Behörde hat daher, indem sie dieser Eigentumsübertragung die Genehmigung versagte, die Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Eigentumsrecht verletzt.

Der angefochtene Bescheid war deshalb aufzuheben, ohne daß geprüft zu werden brauchte, ob auch die von den Beschwerdeführern behauptete Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz oder die Verletzung in einem sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht stattgefunden hat.

4. Dies konnte gemäß §19 Abs4 Z1 und 2 VerfGG ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

5. Die Kostenentscheidung beruht auf §88 VerfGG. In den zugesprochenen Kosten ist Umsatzsteuer in Höhe von 2.500 S enthalten.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1991:B1062.1989

Dokumentnummer

JFT_10089390_89B01062_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at