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 B825/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.06.1991

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
StGG Art5
Tir GVG 1983 §5 Z4
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

Leitsatz

Keine willkürliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Kaufvertrages aufgrund der befürchteten Entziehung eines forstwirtschaftlich genutzten Grenzstreifens von seiner Bestimmung; keine denkunmögliche Interessenabwägung zwischen Walderhaltung und Wohnraumbeschaffung

Spruch

Die Beschwerdeführerin ist 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 daher abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1. Mit Eingabe vom 15. Oktober 1986 suchte der Verkäufer, Mag. G N, um Bewilligung zur Rodung der Gp. 3517/17 KG Hötting - damals im Ausmaß von 2.120 m2 - zwecks Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garten an. Aus dem Rodungsakt geht hervor, daß rund 800 m2 des Grundstückes als Freiland gewidmet waren, wohingegen der südliche Teil Bauland war. Der Sachbearbeiter des Rodungsverfahrens erachtete es für wünschenswert, wenn die außerhalb des Baugebietes liegende Grundfläche mit der im Norden liegenden Waldparzelle 3517/1 KG Hötting vereinigt werden könnte, und vertrat die Ansicht, daß für die innerhalb des Baugebietes liegende Fläche dem öffentlichen Interesse des Bauwesens bzw. der Wohnraumbeschaffung Vorrang zukomme. Außerhalb des gewidmeten Baugebietes müsse der siedlungsnahe Wald, auch wenn die Waldausstattung im Gebiet der Hungerburg sehr gut sei, wegen der Vorrangfunktion "Erholungswirkung" erhalten bleiben. Nachdem der Antrag auf Rodungsbewilligung auf die im Bauland liegende Teilfläche eingeschränkt worden war, wurde dem Ansuchen "zum Zwecke der Errichtung eines Wohnhauses mit Garten" bei Erfüllung näher bezeichneter Nebenbestimmungen ("die Gültigkeit der Bewilligung ist an die ausschließliche Verwendung der Fläche zum beantragten Zweck gebunden und erlischt, falls mit der Errichtung des

Wohngebäudes nicht innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bescheides begonnen wird") die Bewilligung erteilt, mit der Maßgabe, daß im Hinblick auf eine inzwischen erfolgte Teilung des Grundstückes in die Gp. 3517/17 und 3517/20, die Genehmigung sich auf das letztgenannte Grundstück und die im Baugebiet gelegene Teilfläche der Gp. 3517/17 beziehe.

2. Mit Kaufvertrag vom 3. Mai 1988 veräußerte sodann Mag. G N aus der EZ 3917 KG Hötting, bestehend aus den Gstn. 3517/17 und 3517/20 (je Wald), eine Teilfläche im Ausmaß von 1.464 m2, die sich aus dem Gst. 3517/20 im Ausmaß von 857 m2 zuzüglich einer anschließenden Teilfläche des Gst. 3517/17 im Ausmaß von 607 m2 zusammensetzte und vereinbarungsgemäß zum Gst. 3517/20 (neu) zu vereinigen war, an die IWO-Bau Individual-Wohnbaugesellschaft m. b.H. um einen Kaufpreis von S 2,840.000,--. Festgehalten wurde, daß den Vertragsparteien bekannt ist, daß das Gst. 3517/20 (neu) im Baugebiet der Gemeinde Innsbruck liegt, mit Ausnahme eines ca. 3,5 m breiten Streifens an der Nordgrenze zum Gst. 3517/17.

3.1. Im Ansuchen um grundverkehrsbehördliche Genehmigung wurde dargelegt, daß das Gst. 3517/20 (neu) mit einer Fläche von 97 m2 als Wald ausgewiesen sei und daß die Käuferin beabsichtige, auf diesem Grundstück drei Reihenhäuser zu errichten, mit dem weiteren Hinweis, daß die zuvor genannte Fläche von 97 m2 unverbaut und der Waldbestand auf dieser Fläche vollkommen erhalten bleiben würde.

Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Innsbruck vom 5. Oktober 1988 wurde diesem Ansuchen gemäß §6 Abs1 litc des Grundverkehrsgesetzes 1983, LGBl. Nr. 69/1983 idF LGBl. Nr. 43/1988 (künftig: GVG 1983), die Zustimmung mit der Begründung versagt, daß auch unter Berücksichtigung des Umstandes, daß auf dem bewaldeten Grundstreifen die Errichtung von Baulichkeiten nicht vorgesehen sei, für diesen im Hinblick auf die üblicherweise vorzunehmende Einzäunung des Grundstückes und die folgende Nutzung im Zusammenhang mit dem Baugrundstück vom Wegfall der Waldeigenschaft ausgegangen werden müsse. Da die gegenständliche Waldfläche eindeutig nur der Vergrößerung eines Baugrundstückes zwecks Ermöglichung eines größeren Bauvolumens und nicht einer weiteren land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen solle, könne die Zustimmung nicht erteilt werden.

3.2. Die dagegen von der Käuferin erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 28. Februar 1990, Z LGv - 613/9-88, als unbegründet abgewiesen.

Begründend wurde im wesentlichen ausgeführt:

"Unbestritten ist, daß der im Freiland liegende Teil des Kaufgrundstückes eine forstwirtschaftliche Grundfläche im Sinne des §1 Abs1 Z. 1 GVG 1983 darstellt. Wie die Berufungswerberin weiters richtig ausführt, bildet der zur Genehmigung anstehende Vertrag eine Einheit und kann daher nur dem gesamten Erwerb die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt oder erteilt werden, sodaß die Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde insofern auch für die gesamte Grundfläche gegeben ist (vgl. Erk. d. VfGH. vom 14.3.1986, B668/83-12, und vom 13.6.1986, B67/84-12).

...

Im Grundverkehrsrecht war seit jeher (§5 Abs1 Z. 1 StGBl. 583/1919) auch der Gedanke tragend, es komme darauf an, ob ein 'ausreichender Grund' zur Annahme vorliegt, daß der Erwerber das Gut nicht selbst bewirtschaften wird (VfGH.Slg. 5683/1968). Demnach ist es in den durch das Grundverkehrsgesetz zu schützenden öffentlichen Interessen gelegen, daß die im Rahmen des Grundverkehrs erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke von den Erwerbern selbst im Rahmen eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden (VfGH.Slg. 7927/1976, 8518/1979).

...

Daß nun aber eine dem Gesetz entsprechende Selbstbewirtschaftung auf Betriebsbasis durch die Berufungswerberin gewährleistet wäre, wurde im Verwaltungsverfahren nicht einmal behauptet und könnte angesichts des Ausmaßes der Erwerbsfläche (97 m2!) wohl auch nicht ernsthaft behauptet werden. Vielmehr wurde von der Genehmigungswerberin ausdrücklich darauf hingewiesen, daß der im Freiland liegende - forstwirtschaftliche - Teil des Vertragsgrundstückes als 'Grenzabstandsfläche' Verwendung finden soll. Da sohin kein Zweifel daran bestehen kann, daß die in Rede stehende Waldfläche ihrer forstwirtschaftlichen Bestimmung entzogen werden soll, könnte dem vorliegenden Rechtserwerb nur dann die grundverkehrsbehördliche Zustimmung erteilt werden, wenn hiezu ein 'zureichender Grund' im Sinne des §6 Abs1 GVG 1983 vorliegen würde.

Der Begriff 'zureichender Grund' gebietet eine Interessenabwägung. ...

Die Landesgrundverkehrsbehörde vertritt ... in Übereinstimmung mit der Erstbehörde die Ansicht, daß die oben genannten Voraussetzungen für eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung im konkreten Fall zweifelsfrei nicht gegeben sind, und zwar aus folgenden Gründen:

Richtig ist, daß die Gp 3517/20 überwiegend als Bauland im Sinne des §11 Tiroler Raumordnungsgesetz 1984 ausgewiesen ist (insgesamt 1.367 m2, Gesamtfläche 1.464 m2). Für diesen Teil der Parzelle (gemeint ist der im Bauland liegende Teil) wurde bereits eine Rodungsbewilligung erteilt (vgl. Bescheid vom 13.5.1987, Zl. I-9012/1986), wobei im Spruch des genannten Bescheides ausdrücklich darauf hingewiesen wird, daß 'die Gültigkeit der Bewilligung an die ausschließliche Verwendung der Fläche zum beantragten Zweck' (Errichtung eines Wohnhauses mit Garten) gebunden ist. Wenn sich nun also die Berufungswerberin auf diese Entscheidung der Forstbehörde beruft und ausführt, daß für 'das Bauvorhaben' die angesuchte Rodungsbewilligung erteilt worden sei, und daß daher der Errichtung einer 'Wohnanlage' der Vorrang vor dem öffentlichen Interesse an der Walderhaltung zukomme, so muß ihr entgegengehalten werden, daß im forstrechtlichen Verfahren vom nunmehrigen Verkäufer als Rodungszweck die 'Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garten (Landschaftsgarten mit Baumbestand)' angegeben worden ist und daß für die Verwirklichung dieses Projektes - soweit es sich auf die als Bauland im Sinne des §11 Tiroler Raumordnungsgesetz ausgewiesene Fläche beschränkt - eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung gar nicht erforderlich gewesen wäre. Die Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde wird - wie bereits dargelegt - vielmehr ausschließlich dadurch begründet, daß die nunmehrige Käuferin anstelle eines Einfamilienhauses drei Reihenhäuser errichten will und hiefür offenbar ein 3,5 m breites, ca. 97 m2 großes Waldgrundstück (zusätzlich) als 'Abstandsfläche' benötigt. ... Hier kann von einem 'zureichenden Grund' im Sinne des §6 Abs1 litc GVG 1983 wohl unzweifelhaft nicht die Rede sein, sondern es überwiegt vielmehr ganz offensichtlich das grundverkehrsrechtliche Interesse an der Erhaltung eines gesunden forstwirtschaftlichen Grundbesitzes. In diesem Zusammenhang muß auch die Bestimmung des §6 Abs2 GVG 1983 beachtet werden, wonach die Zustimmung zum Erwerb des Eigentums an einem Grundstück, das für Bauzwecke erworben werden soll, nicht erteilt werden darf, wenn es außerhalb eines Gebietes liegt, das in einem von der Landesregierung genehmigten oder erlassenen Flächenwidmungsplan als Bauland oder als eine für Bauzwecke gewidmete Sonderfläche im Freiland gewidmet ist."

4. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde der Käuferin, in der 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 beantragt wird.

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde begehrt.

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

5.1. Nach Meinung der Beschwerde ist der belangten Behörde Willkür und eine denkunmögliche Gesetzesanwendung vorzuwerfen. Der angefochtene Bescheid gehe ausschließlich von einer Vermutung aus, daß "die in Rede stehende Waldfläche ihrer forstwirtschaftlichen Bestimmungen entzogen werden soll", die belangte Behörde habe es aber unterlassen, im Ermittlungsverfahren zu klären, ob dies tatsächlich zutreffe. Tatsächlich ergebe sich bereits daraus, daß der Waldstreifen als Abstandsfläche dienen solle, daß er freigehalten werden müsse. Da dieser Streifen insgesamt nur 97 m2 und damit nur 1/15 des Kaufgrundstückes umfasse, wohingegen 14/15 der Kaufliegenschaft an sich als Bauland gewidmet seien und damit gar nicht in die Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde fielen, sei der belangten Behörde vorzuwerfen, daß der angefochtenen Bescheid gegen das Prinzip der Verhältnismäßigkeit (Übermaßverbot) verstoße. Bei der Fehlerhaftigkeit des Bescheides handle es sich nicht mehr um eine bloß einfach-gesetzlich zu beurteilende unrichtige Abwägung, sondern um einen Exzeß und damit um einen Fehler, der in die Verfassungssphäre reiche. Daß der Verkäufer ursprünglich andersartige Verbauungsabsichten gehabt habe, ändere daran nichts, weil auch in diesem Falle das verbleibende Restgrundstück so klein gewesen wäre, daß die Bestimmung des §6 Abs1 lite GVG 1983 ("... unwirtschaftlich kleine Grundstücke entstehen ...") verletzt worden wäre. Zusätzlich habe sich die belangte Behörde mit dem Parteienvorbringen nur scheinbar auseinandergesetzt. Wenn nämlich das öffentliche Interesse an der Wohnraumbeschaffung durch die Forst- und Baubehörde für das ursprüngliche Projekt des Baues eines Einfamilienhauses bestätigt worden sei, so müßte dies umso mehr für den Bau von drei Reihenhäusern gelten. Die Behörde sei aber auch denkunmöglich vorgegangen, weil sie §5 Z4 GVG 1983 übergangen und die dort

vorgeschriebene Interessenabwägung unterlassen habe. Durch das Außerachtlassen des §5 Z4 GVG 1983, die haltlose Anwendung des §6 Abs2 GVG 1983 und die völlige Verkennung des öffentlichen Interesses an der Wohnraumbeschaffung habe die belangte Behörde §6 Abs1 litc GVG 1983 denkunmöglich angewendet.

5.2. Der angefochtene Bescheid greift in das Eigentum ein. Er stützt sich auf §6 Abs1 litc GVG 1983.

Bei der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlage (vgl. zB VfSlg. 7881/1976, 8718/1979, 9009/1981, 9063/1981, 11413/1987, zuletzt VfGH vom 11.6.1990, B1563/89, und vom 27.9.1990, B669/89) käme eine Gleichheitsverletzung nur in Frage, wenn die belangte Behörde dem Gesetz einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hätte - das wird nicht einmal behauptet - oder wenn sie Willkür geübt hätte (vgl. zB VfSlg. 10337/1985); eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums läge nur dann vor, wenn die Behörde das Gesetz denkunmöglich angewendet hätte.

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt ua. in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 und die dort angeführte Rechtsprechung; VfSlg. 10338/1985, 11213/1987).

Eine denkunmögliche Gesetzesanwendung läge dann vor, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre (vgl. zB VfSlg. 10356/1983, 10482/1985).

All dies liegt offenkundig nicht vor.

Verfehlt ist bereits der Vorwurf, Willkür oder eine denkunmögliche Gesetzesanwendung läge vor, weil sich die belangte Behörde mit der Vermutung begnügt hätte, daß der im Freiland bestehende Waldstreifen seiner forstwirtschaftlichen Bestimmung entzogen werde und darüber ein Ermittlungsverfahren unterblieben sei. §6 Abs1 litc GVG 1983 ordnet ausdrücklich an, daß einem Rechtserwerb grundverkehrsbehördlich nicht zuzustimmen ist, wenn "zu besorgen ist", daß ein Grundstück seiner forstwirtschaftlichen Bestimmung entzogen werde. Es kann nun der belangten Behörde jedenfalls nicht der Vorwurf gemacht werden, die nach §6 Abs1 litc GVG 1983 notwendige Prognose in unsachlicher Art getroffen zu haben, wenn die Beschwerdeführerin selbst lediglich behauptet, daß der Waldstreifen als Grenzabstandsfläche Verwendung finden solle.

Der Beschwerdeführerin kann auch nicht gefolgt werden, wenn sie der belangten Behörde anlastet, eine Interessenabwägung im Sinne des §5 Z4 GVG 1983 verabsäumt zu haben. Der angefochtene Bescheid setzt sich eingehend mit der Frage des Vorranges der öffentlichen Interessen an der Walderhaltung aus der Sicht der erteilten Rodungsbewilligung auseinander; dies auch unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die Beschwerdeführerin nun drei Reihenhäuser errichten will, wohingegen der Verkäufer sein Rodungsansuchen lediglich mit der projektierten Errichtung eines Einfamilienhauses begründet habe. Es kann der belangten Behörde damit jedenfalls nicht der Vorwurf gemacht werden, sich mit dem Parteienvorbringen nicht auseinandergesetzt und dieses willkürlich übergangen zu haben.

Wenn die Beschwerdeführerin meint, daß die ursprünglich andersartigen Verbauungsabsichten nichts daran ändern könnten, daß ein verbleibendes Restgrundstück als unwirtschaftlich klein verbleiben müßte, dann übersieht sie, daß die belangte Behörde sich der Sache nach auch damit auseinandergesetzt hat, indem sie dies als Ergebnis der geänderten Bauplanung wertet, wozu noch kommt, daß die Neufigurierung des in Rede stehenden Grundstückes erst das Ergebnis der Kaufvereinbarungen ist (vgl. Pkt. 2.). Auch insofern kann der belangten Behörde nicht angelastet werden, §5 Z4 GVG 1983 unsachlich oder denkunmöglich angewendet zu haben.

Wenn schließlich die Beschwerdeführerin meint, daß die Wohnraumschaffung durch den Bau von drei Reihenhäusern in höherem Maße den öffentlichen Interessen an der Wohnraumbeschaffung dienen müßte als der Bau bloß eines Einfamilienhauses und daß die belangte Behörde dies bei der vorgeschriebenen Interessenabwägung nicht berücksichtigt hätte, dann übersieht sie, daß die Begründung des angefochtenen Bescheides ausdrücklich darauf verweist, daß die Rodungsbewilligung - wie sich aus deren Wortlaut erweist - von der Errichtung nur eines Wohnhauses (mit Garten) ausgeht. Wenn die belangte Behörde daraus ableitet, daß das nunmehrige Projekt von drei

Einfamilienhäusern dem Rodungszweck widerspreche und daß damit auch ein Widerspruch zu den forstwirtschaftlichen Interessen, die nach dem GVG 1983 von ihr zu wahren seien, bestehe, kann auch daraus jedenfalls kein in die Verfassungssphäre reichender Fehler abgeleitet werden.

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

Das Verfahren hat nicht ergeben, daß die Beschwerdeführerin in 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.

Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 Z1 und 2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1991:B825.1990

Dokumentnummer

JFT_10089390_90B00825_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at