

Gericht

Verfassungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

08.03.2005

Geschäftszahl

B10/03

Sammlungsnummer

17490

Leitsatz

Verletzung im Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter durch Zurückweisung eines Antrags auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Rechtsgeschäftes aufgrund der Annahme der Nichtigkeit des zu genehmigenden Rechtsgeschäftes und infolgedessen mangelnder Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörden

Rechtssatz

Vorliegender Kaufvertrag kein Umgehungs- oder Scheingeschäft.

Verkennung von Inhalt und Zweck des Genehmigungsvorbehaltes des Grundverkehrsrechts.

Enthält das genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäft Bestimmungen, die dem Grundverkehrsgesetz widersprechen, ist die Genehmigung zu versagen. Dies zu tun sieht sich die Behörde offenbar deshalb gehindert, weil die von ihr als gesetzwidrig erachteten Vertragsklauseln nicht den vom Grundverkehrsrecht angestrebten Zweck der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes berühren, sondern nur Regelungen, die eine Umgehung des Genehmigungsvorbehaltes durch tatsächliches Verhalten verhindern sollen. Die gerügte Vereinbarung mit der sofortigen Übergabe und Übernahme würde sich nämlich im Falle der Genehmigungsfähigkeit des Rechtsgeschäftes nachträglich als bedeutungslos erweisen.

Der belangten Behörde ist einzuräumen, dass das strafbewehrte Verbot, eine Liegenschaft zu nutzen, obwohl die erforderliche Zustimmung nicht erteilt wurde (§24 Abs1 litc Nö GVG), im Kernbereich der Zielsetzung des Nö Grundverkehrsrechts liegt. Seiner Durchsetzung steht - solange die Zustimmung nicht erteilt wurde - aber ohnehin nichts im Weg. Das verbotene Verhalten ist ein tatsächliches, nicht erst in Aussicht genommenes oder vereinbartes, weshalb auch der bloße Abschluss eines Vertrages über eine Nutzung vor Genehmigung nicht verboten und strafbar ist.

Dass ein Kaufvertrag mit einer solchen Klausel vor Genehmigung nicht gültig und daher nicht wirksam ist, ergibt sich schon aus §2 Abs1 Nö GVG. Insoweit enthält Punkt 10.4 des Vertrages keine mit den gerügten Vertragspunkten in auflösungsbedürftigem Widerspruch stehende selbständige Regelung; diese können vielmehr bei gesetzestreuem Verhalten nur die Bedeutung einer Stichtagsregelung erlangen. Da der gesamte Kaufvertrag mangels Zustimmung noch unwirksam ist, besteht auch kein Bedarf, gerade jene Klauseln als nichtig und den ganzen Vertrag vernichtend anzusehen (und solcherart einen Zustand noch weiter zu verlängern, in dem die Parteien an der Durchführung des Vertrages gehindert sind). Hätten sie die gerügten Klauseln nicht in den Vertrag aufgenommen, dafür aber die Liegenschaften schon tatsächlich übergeben, hätten sie sich zwar strafbar gemacht, der Vertrag hätte aber keinen Grund zur Beanstandung geboten.

Zu Unrecht hat die Behörde auf eine Vertragsklausel abgestellt, die ein verpöntes Verhalten zum Inhalt einer Vereinbarung zu machen sucht, welche die Wirkung eines Vertrages aber kraft Gesetzes erst zu einem Zeitpunkt entfalten kann, zu dem sie als bloße (rückwirkende) Stichtagsregelung keinen Verstoß gegen das Grundverkehrsrecht mehr bilden kann.

Kostenzuspruch.

Kein Kostenzuspruch an den mitbeteiligten Bund für einen nicht abverlangten Schriftsatz.