

# TE Vfgh Erkenntnis 2013/6/28 B86/2011

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.06.2013

## Index

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

B-VG Art144 Abs1 / Legitimation

StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb

EMRK Art6 Abs1 / Verfahrensgarantien

Nö GVG 2007 §1, §3 Z2, Z4, §6 Abs2 Z1, §11 Abs6

AVG §8

## Leitsatz

Zulässigkeit der Beschwerde eines Interessenten gegen die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs nach dem Nö Grundverkehrsgesetz 2007 infolge der Möglichkeit einer Verletzung materieller subjektiv-öffentlicher Rechte; keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Qualifizierung des Beschwerdeführers als Nichtlandwirt

## 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. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Mit Kaufvertrag vom 14. November 2008 erwarb ein Nicht-Landwirt die Grundstücke Nr 230/1, /2 und /3, 736 und 737 KG O. im Gesamtausmaß von 28.891 m<sup>2</sup>. In der Folge suchte er bei der Bezirkshauptmannschaft Zwettl um Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Kaufvertrages an. Der Beschwerdeführer gab bei der Bezirksbauernkammer Zwettl fristgerecht eine Interessentenerklärung ab. In dieser teilte er mit, ein Interesse am Erwerb dieser Liegenschaften zu haben; er sei Landwirt und besitze in etwa 50 Meter Entfernung einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb. Die Kaufgrundstücke grenzten teilweise an diesen Betrieb an.

Mit Bescheid vom 31. März 2010 versagte die Bezirkshauptmannschaft Zwettl dem Kaufvertrag vom 14. November 2008 die Genehmigung. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass der Käufer nicht als Landwirt im Sinne des

NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 (in der Folge: NÖ GVG 2007) angesehen werden könne, wohingegen der Interessent als Land- und Forstwirt im Sinne dieses Gesetzes gelte.

Gegen diesen Bescheid erhob der Käufer Berufung.

2. Die Grundverkehrslandeskommission beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung gab mit Bescheid vom 29. November 2010 dieser Berufung gem. §1 Z2 iVm §6 Abs2 NÖ GVG 2007 Folge. Der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Zwettl wurde dahingehend abgeändert, dass der Kaufvertrag vom 14. November 2008 grundverkehrsbehördlich genehmigt wurde.

Die Berufungsbehörde kam mit näherer Begründung zum Ergebnis, dass weder der Berufungswerber und Käufer noch der Interessent Landwirt im Sinne des NÖ GVG 2007 seien (und dies durch den Erwerb auch nicht würden). Der Interessent gehöre nicht zu dem "bevorzugten und nach der Zielsetzung des §1 Z1 NÖ GVG 2007 geschützten Personenkreis des landwirtschaftlichen Grundverkehrs". Dem Kaufvertrag sei die Genehmigung zu erteilen gewesen, "weil dieser im Interesse der Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes liegt und unter der Annahme, dass der Waldbesitz ... [des Interessenten] ebenfalls diesem öffentlichen Interesse entsprechen würde, es der Grundverkehrslandeskommission versagt wäre, im Einzelfall festzustellen, welcher Erwerb den Grundverkehrsinteressen besser entspricht."

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde des Interessenten, in der die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz gemäß Art7 B-VG, auf die Freiheit, Liegenschaften zu erwerben, gemäß Art6 StGG und auf ein faires Verfahren gemäß Art6 EMRK behauptet sowie die kostenpflichtige Aufhebung des Bescheides beantragt wird.

Der Beschwerdeführer bringt dazu im Wesentlichen vor, dass die Begründung der belangten Behörde, weshalb er als Nicht-Landwirt zu qualifizieren sei, denkmöglich bzw. willkürlich sei. Zur Begründung führe die belangte Behörde die mangelnde Selbstbewirtschaftung des Grundstückes durch den Erwerber gemäß §3 Z2 NÖ GVG 2007 ins Treffen. Der Beschwerdeführer bediene sich zur Bewirtschaftung Werkvertragsakkordanten und verfüge selbst nicht über die dafür erforderliche maschinelle Ausstattung. Den Beschwerdeführer deswegen nicht als Landwirt zu qualifizieren, sei willkürlich und denkmöglich. Die mangelnde Selbstbewirtschaftung sei nämlich – wie selbst die belangte Behörde in dem angefochtenen Bescheid einräume – keine Genehmigungsvoraussetzung im Sinne eines absoluten Versagungsgrundes (mehr); ferner würden die Verwendung fremder Maschinen durch Miete und Leihe wie die Heranziehung von Werkvertragsakkordanten moderne Bewirtschaftungsformen darstellen, die geradezu eine wirtschaftliche Notwendigkeit seien. Ferner habe die belangte Behörde das Einkommen aus der Land- und Forstwirtschaft als zu gering angenommen und auch deshalb den Beschwerdeführer nicht als Landwirt qualifiziert. Die belangte Behörde habe willkürlich den konkreten Sachverhalt außer Acht gelassen, indem sie die Höhe der Einkünfte des Beschwerdeführers lediglich entsprechend seinem Miteigentumsanteil an dem familiären land- und forstwirtschaftlichen Betrieb angenommen und nicht berücksichtigt habe, dass ihm – auf Grund einer Nutzungsvereinbarung mit den übrigen Miteigentümern – sämtliche Erträge des Betriebes zufließen würden. Ferner übe die belangte Behörde Willkür, weil sie sich nicht damit auseinandergesetzt habe, inwieweit der Erwerb des Grundstückes durch den Käufer mit dem Interesse an der "Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden Bauernstandes" in Einklang stehe. Die belangte Behörde bevorzuge einen Nicht-Landwirt (nämlich den Käufer) gegenüber dem Beschwerdeführer, der Landwirt sei; darin liege ein Verstoß gegen die Freiheit des Liegenschaftserwerbs gemäß Art6 StGG. Schließlich sei durch Mängel im Ermittlungsverfahren das Recht des Beschwerdeführers auf "Wahrung des rechtlichen Gehörs gemäß Art6 EMRK" verletzt worden; zwar habe der Beschwerdeführer sämtliche Unterlagen zu seinem land- und forstwirtschaftlichen Einkommen vorgelegt, doch habe ihn die belangte Behörde nicht darüber informiert, dass diese zum Nachweis seiner Landwirteeigenschaft nicht ausreichend gewesen seien.

## II. Rechtslage

Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 (NÖ GVG 2007), LGBl 6800-0 idF LGBl 6800-2, lauten:

"§1

Ziele

Ziel des Gesetzes ist

1. die Erhaltung, Stärkung und Schaffung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes Niederösterreich;
2. die Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes;
3. ....

...

§3

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

1. ...

2. Landwirte oder Landwirtinnen (im Voll-, Zu- oder Nebenerwerb):

a) wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen bewirtschaftet und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet oder

b) wer nach Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen bewirtschaften und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will, wenn

\* diese Absicht durch ausreichende Gründe belegt und

\* aufgrund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten glaubhaft gemacht werden können.

3. ...

4. Interessenten oder Interessentinnen:

a) Landwirte oder Landwirtinnen, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die vertragsgegenständliche Liegenschaft abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist;

b) ...

5. - 6. ...

§4

Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn sie zum Gegenstand haben:

1. Die Übertragung des Eigentumsrechtes;

2. - 4. ...

(2) ...

...

§6

Genehmigungsvoraussetzungen

(1) ...

(2) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die Genehmigung zu erteilen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerspricht. Soweit ein solches Interesse nicht besteht, ist die Genehmigung auch dann zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht. Die Genehmigung ist insbesondere nicht zu erteilen, wenn

1. der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin kein Landwirt oder keine Landwirtin ist und zumindest ein Interessent oder eine Interessentin vorhanden ist;

2. - 4. ...

...

§11

Verfahren vor der Bezirksverwaltungsbehörde

(1) - (5) ...

(6) ... Der Interessent oder die Interessentin hat nach ordnungsgemäßer Anmeldung im weiteren Verfahren die Stellung einer Partei gemäß §8 AVG.

(7) - (10) ..."

III. Erwägungen

1. Gemäß Art144 B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über Beschwerden gegen Bescheide der Verwaltungsbehörden, soweit der Beschwerdeführer behauptet, durch den angefochtenen Bescheid in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden zu sein. Prozessvoraussetzung ist u.a., dass der angefochtene Bescheid überhaupt in subjektive Rechte des Beschwerdeführers eingreift (vgl. VfSlg 17.234/2004, 17.838/2006, 19.226/2010).

2. Gemäß §11 Abs6 letzter Satz NÖ GVG 2007 kommt Interessenten "...nach ordnungsgemäßer Anmeldung im weiteren Verfahren die Stellung einer Partei gemäß §8 AVG" zu. Dem nunmehrigen Beschwerdeführer kam im verwaltungsbehördlichen Verfahren als Interessenten auf Grund dieser Bestimmung Parteistellung zu. Anders als bei der Fallkonstellation in VfSlg 19.226/2010 ist in der vorliegenden davon auszugehen, dass Interessenten im Sinne des §3 Z4 lita NÖ GVG 2007 – über die bloßen Parteirechte im Verwaltungsverfahren hinaus – auch materielle subjektiv-öffentliche Rechte zukommen. Gemäß §6 Abs2 Z1 NÖ GVG 2007 ist ein Erwerb durch einen Nichtlandwirt zwingend zu untersagen, wenn ein Interessent im Sinne des §3 Z4 lita leg.cit. das Interesse anmeldet, das Grundstück zu erwerben. Zieht eine solche Meldung eines Interessenten zwingend die Untersagung des in Aussicht genommenen Erwerbes nach sich, so handelt es sich um ein Regelungssystem, das materielle subjektive Berechtigungen des Interessenten voraussetzt. Denn nur unter der Annahme materieller subjektiver Rechte verfügt der Interessent über eine Rechtsstellung, die es ihm gestattet, zu verhindern, dass land- und forstwirtschaftliche Grundstücke der agrarischen Nutzung entzogen werden. Diese Rechtsstellung des Interessenten stellt der Gesetzgeber ferner in §11 Abs6 letzter Satz NÖ GVG 2007 klar. Kommen dem Interessenten materielle subjektiv-öffentliche Rechte zu, so ist es nicht ausgeschlossen, dass er in diesen durch den angefochtenen Bescheid verletzt wurde. Die Beschwerde ist zulässig.

3. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg 10.413/1985, 14.842/1997, 15.326/1998 und 16.488/2002) nur vorliegen, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat.

4. Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem 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 mwN, 14.848/1997, 15.241/1998 mwN, 16.287/2001, 16.640/2002).

5. Anknüpfend an die Erwägungen in VfSlg 14.701/1996, könnte im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs – gleich einer des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums – nur dann vorliegen, wenn die belangte Behörde das Gesetz in verfassungswidriger Weise ausgelegt oder in denkumöglicher Weise angewendet hätte. Ein solcher Fall läge nur dann vor, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, dass dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre (so auch VfSlg 14.966/1997, 17.227/2004).

Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Freiheit der Erwerbsbetätigung wird nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes durch einen Bescheid verletzt, wenn dieser einem Staatsbürger den Antritt oder die Ausübung einer bestimmten Erwerbsbetätigung untersagt, ohne dass ein Gesetz die Behörde zu einem solchen die Erwerbstätigkeit einschränkenden Bescheid ermächtigt, oder wenn die Rechtsvorschrift, auf die sich der Bescheid stützt, verfassungswidrig oder gesetzwidrig ist, oder wenn die Behörde bei der Erlassung des Bescheides ein verfassungsmäßiges Gesetz oder eine gesetzmäßige Verordnung in denkumöglicher Weise angewendet hat (zB VfSlg 10.413/1985, 14.470/1997, 15.449/1999, 17.980/2006; vgl. auch VfSlg 15.431/1999).

6. Der Behörde ist kein in die Verfassungssphäre reichender Fehler unterlaufen. Weder hat sie im Sinne der vorzitierten Judikatur Willkür geübt noch dem NÖ GVG 2007 einen verfassungswidrigen Inhalt unterstellt. Der belangten Behörde ist aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht entgegenzutreten, soweit sie berücksichtigt, dass der Beschwerdeführer zur Bewirtschaftung seines Forstbetriebes keine eigenen Arbeits- und Betriebsmittel einsetzt, sondern sich dazu der Vergabe von Aufträgen bedient; dasselbe gilt für die Berücksichtigung seiner bisherigen Einkünfte aus der Land- und Forstwirtschaft laut den vorgelegten Steuerbescheiden und seiner Stellung als Miteigentümer der bewirtschafteten Flächen. Ferner wird behauptet, die belangte Behörde habe den Beschwerdeführer während des Verfahrens nicht darüber in Kenntnis gesetzt, dass die von ihm vorgelegten Einkommensteuerbescheide und die vorgelegte, mit den übrigen Miteigentümern der Flächen seines Forstbetriebes geschlossene Vereinbarung über die Bewirtschaftung der Betriebsflächen nicht zum Beweis seiner Rechtsstellung als Landwirt im Sinne § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 ausreichen; sieht die Beschwerde darin eine Verletzung des Art 6 EMRK wegen der mangelnden Wahrung des rechtlichen Gehörs, so ist sie damit nicht im Recht, weil die Beweisthemen, welche die genannten Urkunden betreffen, Gegenstand einer mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde waren.

Ob der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde – wie im vorliegenden Fall – gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art 133 Z 4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. zB VfSlg 10.659/1985, 12.915/1991, 14.408/1996, 16.570/2002 und 16.795/2003).

#### IV. Ergebnis

Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden.

Das Beschwerdeverfahren hat auch nicht ergeben, dass der Beschwerdeführer in einem von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden wäre; ebenso wenig entstanden verfassungsrechtliche Bedenken gegen die dem bekämpften Bescheid zugrunde liegenden Rechtsvorschriften. Der Beschwerdeführer wurde mithin auch nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt.

Die Beschwerde ist daher als unbegründet abzuweisen.

Diese Entscheidung konnte gemäß § 19 Abs 4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Der beteiligten Partei sind für den von ihr eingebrachten, vom Verfassungsgerichtshof aber nicht abverlangten Schriftsatz Kosten nicht zuzusprechen (zB VfSlg 13.847/1994, 15.300/1998, 15.818/2000, 16.037/2000).

#### **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Parteistellung Grundverkehrsrecht, Verwaltungsverfahren, Rechte subjektive öffentliche, rechtliches Gehör

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2013:B86.2011

**Zuletzt aktualisiert am**

08.08.2014

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)