

# TE Vfgh Erkenntnis 2006/10/4 B7/06

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.10.2006

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

Krnt GVG 2002 §3 Abs1 lita, §10

## Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Rechtsgeschäftes; vertretbare Annahme keiner weiteren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des kaufgegenständlichen Grundstücks durch die - Kraftwerke betreibende - Beschwerdeführerin

## Spruch

Die beschwerdeführende Gesellschaft 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 abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Kaufvertrag vom 7. Dezember 2004 hat die Beschwerdeführerin die Liegenschaft GST-NR 1236, KG Wernberg I, im Ausmaß von 15.967 m<sup>2</sup> erworben. Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg als Grünland - landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und wird im Pachtwege landwirtschaftlich bewirtschaftet. Laut Pkt. 6 des Kaufvertrages ist die Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes von der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung abhängig.

1.1. Mit Eingabe vom 1. Februar 2005 stellte die Beschwerdeführerin bei der zuständigen Grundverkehrskommission unter Vorlage des Kaufvertrages den Antrag auf Genehmigung des Rechtsgeschäftes nach den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes. Im Rahmen dieser Eingabe führte die damals noch unvertretene antragstellende Partei aus, dass das kaufgegenständliche Grundstück für die Deponierung von nicht gewerblich verwertbarem Geschiebematerial aus dem Stauraum des Kraftwerkes Rosegg - St. Jakob benötigt werden würde.

1.2. Mit Schreiben vom 11. Mai 2005 übermittelte die zuständige Grundverkehrskommission die im Zuge des durchgeföhrten Ermittlungsverfahrens eingeholte Stellungnahme der Gemeinde Wernberg vom 17. Februar 2005 sowie die Stellungnahme des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen vom 5. Mai 2005 und räumte der antragstellenden Partei sowie der Verkäuferin als mitbeteiligten Partei die Möglichkeit zur Äußerung ein.

Die beschwerdeführende Gesellschaft, zwischenzeitlich vertreten durch einen Notar, nahm mit Schreiben vom 2. Juni 2005 zu den Ermittlungsergebnissen Stellung.

1.3. Mit Bescheid der Grundverkehrskommission beim Sitze der Bezirkshauptmannschaft Villach vom 12. Juli 2005, wurde die beantragte grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt.

1.4. Gegen diesen Bescheid erhab die Beschwerdeführerin Berufung an die Grundverkehrslandeskommision beim Amt der Kärntner Landesregierung.

1.5. Mit Bescheid der Grundverkehrslandeskommision vom 10. November 2005 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz behauptet wird. Den Ausführungen der beschwerdeführenden Gesellschaft zufolge liege ein Fall willkürlichen Behördenhandelns vor, da die belangte Behörde in einem entscheidenden Punkt jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen und darüber hinaus wesentliches Parteivorbringen ignoriert habe. Ohne das erforderliche Ermittlungsverfahren durchgeführt zu haben, werde seitens der belangten Behörde unterstellt, dass das in Rede stehende Grundstück der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und ausschließlich zu Zwecken der Ablagerung von Geschiebematerial verwendet werden solle.

Darüber hinaus erachtet sich die beschwerdeführende Gesellschaft in ihren verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums sowie auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes verletzt. Diesbezüglich verweist die Beschwerdeführerin im Wesentlichen auf das Vorbringen zum Gleichheitssatz.

3. Die Grundverkehrslandeskommision beim Amt der Kärntner Landesregierung erstattete eine Gegenschrift, in der das Beschwerdevorbringen bestritten und die Abweisung der Beschwerde beantragt wird, und legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor.

3.1. In der Gegenschrift vom 6. April 2006 weist die belangte Behörde darauf hin, dass die Frage, ob durch den Rechtserwerb sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, von der Grundverkehrsbehörde nur im Rahmen einer Prognoseentscheidung beantwortet werden können. Bei dieser Prognoseentscheidung seien insbesondere die Behauptungen des Antragstellers und objektive Kriterien als Indizien heranzuziehen, wobei den Genehmigungswerber eine entsprechende Mitwirkungspflicht treffe.

3.2. Wie sich aus dem Verwaltungsakt ergebe, habe die Einschreiterin im verfahrenseinleitenden Antrag selbst ausdrücklich erklärt, dass das gegenständliche Grundstück für die Deponierung von nicht gewerblich verwertbarem Geschiebematerial aus dem Stauraum des Kraftwerkes Rosegg - St. Jakob benötigt werde. Angesichts dieser Angaben liege es auf der Hand, dass das Grundstück ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werde. Dies werde auch durch die vorliegenden Ermittlungsergebnisse, insbesondere aber durch die Stellungnahme des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen untermauert.

Zwar habe die Genehmigungswerberin in der Stellungnahme vom 2. Juni 2005 erklärt, dass der gegenständliche Grunderwerb ausschließlich zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung des Kaufobjektes erfolge und eine Aufschüttung oder sonstige Veränderung des Grundstückes nicht beabsichtigt sei. Eine nähere Begründung für diese Änderung der ursprünglichen Verwendungsabsicht sei jedoch nicht erfolgt.

Im Hinblick darauf, dass in der Berufung die Erklärungen des erstinstanzlichen Verfahrens lediglich wiederholt, die Einschreiterin jedoch keine neuen Tatsachen oder Beweismittel vorgebracht habe, sei eine Wiederholung des Ermittlungsverfahrens durch die belangte Behörde nicht erforderlich gewesen.

3.3. Die belangte Behörde räumt zwar ein, dass einmal gestellte Anträge im Laufe des Verfahrens geändert werden können, eine entsprechend nachvollziehbare Begründung zur Beurteilung der Glaubwürdigkeit sei im Regelfall jedoch unerlässlich. Dies umso mehr, wenn die Entscheidung auf eine Prognose über die künftige Verwendung des Grundstückes, dessen Erwerb beabsichtigt sei, gestützt werden müsse und die Behörde auf die Mitwirkung der Partei in vermehrtem Maße angewiesen sei. Im gegenständlichen Fall sei jedoch mangels Begründung, insbesondere mangels konkreter Angaben über die Bewirtschaftungsart bzw. -modalität eine entsprechende Gewichtung der nachfolgend erklärten Verwendungsänderung bezüglich deren Nachvollziehbarkeit und damit allfällige Stichhaltigkeit nicht möglich. Nach Auffassung der belangten Behörde war daher die im Genehmigungsantrag erstattete Erklärung bezüglich der

Erwerbs- und Verwendungsabsicht des verfahrensgegenständlichen Grundstückes als rechtlich relevant zu werten. Auch aus berufungsbehördlicher Sicht sei eine allfällige Genehmigung des gegenständlichen Rechtsgeschäfts nicht zu rechtfertigen gewesen.

4. Die beschwerdeführende Gesellschaft weist in ihrer Replik vom 18. Mai 2006 nochmals darauf hin, dass sich die belangte Behörde nicht umfassend mit den vorgebrachten Argumenten und Erklärungen zur geplanten landwirtschaftlichen Nutzung auseinandergesetzt habe. Gerade die in dieser Rechtssache relevante Prognoseentscheidung erfordere nicht nur ein Auseinandersetzen mit dem Genehmigungsantrag vom 1. Februar 2005, sondern genauso auch die Auseinandersetzung mit der Äußerung vom 2. Juni 2005 sowie dem Berufungsvorbringen. Die belangte Behörde habe es jedoch völlig verabsäumt, sich mit den von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Argumenten und Erklärungen zur geplanten landwirtschaftlichen Nutzung näher auseinanderzusetzen. Da die Behörde somit zu einem entscheidenden Punkt jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen bzw. entsprechendes Parteienvorbringen ignoriert habe, sei ihr willkürliches Verhalten vorzuwerfen.

II. Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Rechtsvorschriften des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002 (im weiteren K-GVG), LGBI. Nr. 9/2004, lauten:

"§3

#### Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke

(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind

a) Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan für die Land- und Forstwirtschaft oder als Grünland - Erholung, ohne dass eine spezifische Erholungsnutzung festgelegt ist (§5 Abs2 litc Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GPlG 1995), bestimmt sind, sofern diese

1. zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören oder

2. land- oder forstwirtschaftlich genutzt sind oder

3. land- oder forstwirtschaftlich genutzt waren und weiterhin land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind;

b) - c) ...

(2) ..."

"2. Abschnitt

#### Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit

#### land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§8

#### Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Ausnahmen

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück (§3) betreffen, bedürfen - unbeschadet der Bestimmungen des 3. Abschnittes - der Genehmigung der Grundverkehrskommission, wenn sie zum Gegenstand haben:

a) die Übertragung des Eigentums,

b) - d) ...

(2) - (3) ..."

"§10

#### Genehmigungsvoraussetzungen, besondere Versagungsgründe

(1) Die Grundverkehrskommission hat das Rechtsgeschäft zu genehmigen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen oder wirtschaftlich leistungsfähiger bäuerlicher Betriebe - und zwar auch in Form wirtschaftlich gesunder mittlerer und kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe

- nicht widerspricht. Ein Widerspruch liegt jedenfalls nicht vor, wenn das Grundstück, auf das sich das Rechtsgeschäft bezieht, nur vorübergehend bergbaulichen Zwecken oder dem Abbau von Sand oder Schotter dienen soll oder für diese Zwecke erforderlich ist.

(2) Ein Rechtsgeschäft widerspricht jedenfalls dem in Abs1 erster Satz beschriebenen Interesse, wenn

a) - h) ...

i) sonst Grundstücke ohne zureichendem Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden;

j) - l) ...

(3) - (4) ..."

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

1. Die beschwerdeführende Gesellschaft behauptet, die belangte Behörde habe bei Erlassung des bekämpften Bescheides Willkür geübt und sie in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

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 angewandten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat.

1.1. Gegen die, von der belangten Behörde bei Erlassung des angefochtenen Bescheides herangezogenen Vorschriften des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002, sind weder aus Sicht des Beschwerdefalles verfassungsrechtliche Bedenken entstanden, noch wurde seitens des Beschwerdeführers die Verfassungswidrigkeit dieser Bestimmungen behauptet. Abgesehen davon haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die belangte Behörde den herangezogenen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat. Auch seitens der Beschwerdeführerin ist dies nicht behauptet worden.

1.2. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz könnte durch den angefochtenen Bescheid daher nur verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde bei der Bescheiderlassung Willkür geübt hätte.

2. 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 Außer-Acht-Lassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 mwN, 14.848/1997, 15.241/1998 mwN, 16.287/2001, 16.640/2002).

Nach Auffassung der beschwerdeführenden Gesellschaft liege gerade ein solcher Fall vor, zumal die belangte Behörde ohne entsprechendes Ermittlungsverfahren davon ausgegangen sei, dass das in Rede stehende Grundstück der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden würde.

3. Der Vorwurf der Verletzung im Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz ist im Ergebnis nicht berechtigt.

3.1. Im verfahrenseinleitenden Antrag der beschwerdeführenden Gesellschaft wird ausgeführt, dass die Kaufliegenschaft für die Deponierung von nicht gewerblich verwertbarem Geschiebematerial aus dem Stauraum des Kraftwerk Rosegg - St. Jakob benötigt werde. Zu diesem Antrag wurde im Zuge des erstinstanzlichen Ermittlungsverfahrens eine Stellungnahme der Gemeinde Wernberg sowie des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen eingeholt.

Der landwirtschaftliche Amtssachverständige führte in seiner Stellungnahme aus, dass der Ankauf nicht der landwirtschaftlichen Nutzung, sondern der Deponierung von nicht verwertbarem Geschiebematerial aus dem Stauraum des Kraftwerk Rosegg - St. Jakob diene. Inwieweit eine landwirtschaftliche Nutzung nach der Deponierung möglich sei bzw. ob die Ablagerung nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen habe,

könne derzeit noch nicht beantwortet werden. Allerdings handle es sich um wertvolle Ackerflächen, die für die Verstärkung einkommensschwacher Betriebe auf Grund ihrer Bonität und Ausformung bestens geeignet seien, weshalb der Kaufvertrag aus landwirtschaftlicher Sicht nicht befürwortet werde.

Die Gemeinde Wernberg äußerte ebenfalls Bedenken gegen die Erteilung der Genehmigung, da die Flächen im Nahbereich der Drauschleife gelegen und daher als Naherholungsgebiet zur Freizeitgestaltung genutzt werden würden. Abgesehen davon stelle die geplante Deponierung und Anschüttung in einem sehr großen Flächenausmaß einen erheblichen Eingriff in die Natur dar und sei auf Grund der geplanten Maßnahme eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes zu befürchten.

Die beschwerdeführende Gesellschaft nahm zu diesen Ermittlungsergebnissen Stellung und führte insbesondere aus, dass die kaufgegenständliche Liegenschaft weiterhin ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden würde und weder eine Aufschüttung noch eine sonstige Veränderung des Grundstückes vorgesehen sei.

3.2. Angesichts des Umstandes, dass die Genehmigungswerberin (erst) vor dem Hintergrund der vorgelegten Ermittlungsergebnisse (negative Stellungnahmen des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen und der Gemeinde Wernberg) ihre ursprüngliche Erklärung hinsichtlich der beabsichtigten Verwendung des kaufgegenständlichen Grundstückes ohne nähere Begründung völlig ändert und darüber hinaus ausdrücklich erklärt, dass Aufschüttungen bzw. sonstige Veränderungen des Grundstückes nicht geplant seien, kann der Verfassungsgerichtshof der belangten Behörde nicht entgegentreten, wenn sie davon ausgeht, dass die Erklärung vom 2. Juni 2005, wonach die kaufgegenständliche Liegenschaft weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll, letztlich nicht der Entscheidung zu Grunde gelegt werden konnte.

Im Rahmen der Beweiswürdigung hat sich die belangte Behörde mit den entscheidenden Argumenten in schlüssiger und nachvollziehbarer Weise auseinandergesetzt und die ursprüngliche Erklärung bei der Beurteilung, ob das Grundstück ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird, in einer Weise zu Grunde gelegt, die ihr Verhalten jedenfalls nicht als willkürlich erscheinen lässt.

Die beschwerdeführende Gesellschaft wurde durch den bekämpften Bescheid daher nicht in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

4. Entgegen den Beschwerdebehauptungen wurde die beschwerdeführende Gesellschaft auch nicht in ihren verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums bzw. auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes verletzt.

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 Liegenschaftserwerbes - gleich einer Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums - nur dann vorliegen, wenn die belangte Behörde das Gesetz in verfassungswidriger Weise ausgelegt oder in denkunmöglich Weise angewendet hätte - ein Fall, der etwa dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, dass dieser mit Gesetzeslosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre (so auch VfSlg. 14.966/1997, 17.227/2004).

Die belangte Behörde geht jedoch zutreffend davon aus, dass die Frage, ob ein Grundstück der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird, im Rahmen einer Prognoseentscheidung zu beurteilen ist. Diese Prognoseentscheidung wurde seitens der belangten Behörde in verfassungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise getroffen. Darüber hinaus kann der belangten Behörde keine denkunmöglich Gesetzesanwendung vorgeworfen werden, wenn sie davon ausgeht, dass der Inhalt des Begriffes "zureichendem Grund" (§10 Abs2 liti K-GVG) durch Abwägung der in Betracht kommenden Interessen zu ermitteln ist.

Abgesehen davon sind auch sonst keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass die belangte Behörde den angewendeten Vorschriften fälschlicherweise einen verfassungswidrigen Inhalt unterstellt oder diese sonst in denkunmöglich Weise angewendet hat.

5. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass die Beschwerdeführerin in einem anderen - nicht geltend gemachten - verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden ist.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

6. Ob das Gesetz richtig angewendet wurde, hat der Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie hier - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (s. zB VfSlg. 14.632/1996 mwN).

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

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- und forstwirtschaftliches

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2006:B7.2006

**Dokumentnummer**

JFT\_09938996\_06B00007\_00

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

© 2026 JUSLINE

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

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