

# TE Vfgh Erkenntnis 1986/6/11 B195/83, B235/84, B550/84

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 11.06.1986

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

B-VG Art83 Abs2

MRK Art6

StGG Art5

StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb

Tir GVG 1983 §4 Abs1

Tir GVG 1983 §5 Z1

Tir GVG 1983 §6 Abs1 ltc

Tir GVG 1983 §10

## Leitsatz

Tir. GVG 1983; Versagung der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung zum exekutiven Eigentumserwerb an Liegenschaften (Versteigerung) durch den entfernt wohnenden Bf. (Ordinarius für Urologie) gemäß §§4 Abs1, 6 Abs1 ltc und 10 Abs1; vertretbare Annahme mangelnder Selbstbewirtschaftung; keine Verletzung im Gleichheitsrecht und im Eigentumsrecht; keine Verletzung im Recht auf Liegenschaftserwerbsfreiheit; kein Entzug des gesetzlichen Richters dadurch, daß keine Berufungsverhandlung durchgeführt worden ist Tir. GVG 1983 §10; Abweisung des Antrages des Bf. auf Erteilung einer Bieterbewilligung für die Wiederversteigerung der Liegenschaften, zu deren exekutivem Eigentumserwerb die Behörde die Bewilligung bereits versagt hatte; keine Verletzung des Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter dadurch, daß der Landesgrundverkehrsreferent gemäß §10 Abs3 über diese Ansuchen in erster Instanz zu entscheiden hat (mit Hinweis auf VfSlg. 8216/1977); der Erteilung der Bieterbewilligung stehen - im Hinblick auf die unveränderte Sachlage - die gleichen Versagungsgründe entgegen, die der Bewilligung des Erwerbs der ersteigerten Liegenschaften durch den Bf. entgegenstanden; keine Verletzung in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten; keine Verletzung des Art6 MRK Tir. GVG 1983 §10; Abweisung des (neuerlichen) Antrages des Bf. auf Erteilung einer Bieterbewilligung für die (vertagte) Wiederversteigerung der Liegenschaften, zu deren exekutivem Eigentumserwerb die Behörde die Genehmigung bereits versagt hatte, nachdem bereits ein Antrag auf Erteilung einer Bieterbewilligung (für den ersten Wiederversteigerungstermin) abgewiesen worden war; Rechtskraft der Abweisung des ersten Ansuchens um Bieterbewilligung; Unzulässigkeit des neuerlichen Antrages; kein Entzug des gesetzlichen Richters, auch nicht dadurch, daß der (neuerliche) Antrag abstatt zurückgewiesen wurde; keine Verletzung im Eigentumsrecht

## **Spruch**

Die Beschwerden werden abgewiesen.

## **Begründung**

Entscheidungsgründe:

1. Der Bf. übernahm mit Übergabsvertrag vom 16. August 1971 den geschlossenen Hof EZ ... KG Umhausen von J M. Die landwirtschaftliche Nutzfläche von damals 2,0044 ha reduzierte sich nach einem Grundzusammenlegungsverfahren auf 1,6827 ha. Der Bf. sanierte in der Folge ein bereits vorhandenes Wohnhaus und errichtete ein Gästehaus, das über 10 Wohneinheiten (32 Fremdenbetten) verfügt. Die landwirtschaftlichen Grundstücke, die sich in steilem Gelände befinden und deren Bearbeitung viel Handarbeit erfordert, wurden vom Hausmeister des Gästehauses und mit Hilfe der Nachbarn betreut. Auf den Grundstücken wurden 15 Schafe gehalten; da der Bf. auch die Jagd ausübt, wurde ein Teil des landwirtschaftlichen Ertrages für die Wildfütterung verwendet.

2.1. Bei einer öffentlichen Versteigerung, die am 15. Dezember 1980 im Bezirksgericht Silz stattfand, erwarb der Bf. den geschlossenen Hof EZ ... KG Umhausen samt 125/3014 ideellen Anteilen an der EZ ... KG Umhausen um das Meistbot von 412000 S. Das Versteigerungsobjekt umfaßt ein Flächenausmaß von 2,3991 ha und grenzt an den 1971 erworbenen landwirtschaftlichen Besitz des Bf.

2.2. Diesem Eigentumserwerb wurde von der Grundverkehrsbehörde Umhausen mit Bescheid vom 8. April 1981 gemäß §10 Abs1 GVG 1970 - später wiederverlautbart mit Kundmachung der Tir. Landesregierung vom 18. Oktober 1983, LGBl. 69/1983, als Grundverkehrsgesetz 1983 (GVG 1983) - die Zustimmung verweigert.

2.3. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 30. Juli 1981 abgewiesen und dem exekutiven Eigentumserwerb an der Liegenschaft EZ ... KG Umhausen die Zustimmung gemäß §10 Abs1 und §4 Abs1 sowie §6 Abs1 litc GVG versagt.

Begründend wurde ausgeführt, daß nach den zitierten Gesetzesstellen einem Grunderwerb insbesondere dann nicht zuzustimmen sei, wenn Besorgnis bestehe, daß Grundstücke jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird. Da der Erwerber den Beruf eines Ordinarius für Urologie in Innsbruck ausübe, sei aus der räumlichen Entfernung und seiner beruflichen Belastung zu schließen, daß ihm eine kontinuierliche Überwachung nicht möglich sein werde. Die gegebene Betriebsgröße schließe auch aus, daß aus dem Ertrag das Entgelt eines landwirtschaftlichen Arbeiters bestritten werden könne; seiner Größe entsprechend könnte der ersteigerte Betrieb, selbst unter Berücksichtigung des bereits im Besitz des Erwerbers befindlichen landwirtschaftlichen Besitzes, nur durch persönliche Handanlegung einigermaßen betriebswirtschaftlich und leistungsfähig geführt werden. Diese Art der Betriebsführung sei jedoch beim Bf. auszuschließen, sodaß der Erwerb neben der kommerziellen Absicht einer wertsicheren Kapitalanlage nur als Schaffung eines Hobbybetriebes gedeutet werden könne.

2.4. Ua. aus Anlaß einer gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde leitete der VfGH von Amts wegen ein Gesetzesprüfungsverfahren ein und hob mit Erk. vom 9. Oktober 1982, G81/81 ua. (VfSlg. 9536/1982), die Worte "vom Bundesminister für Justiz" in §13 Abs5 GVG - auf dieser Bestimmung beruhte die Bestellung des aus dem Richterstande kommenden Mitgliedes der bel. Beh. - als verfassungswidrig auf. Mit Erk. vom 9. Dezember 1982, B484/81, wurde sodann der Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde vom 30. Juli 1981 wegen Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter aufgehoben.

2.5. Mit (Ersatz-)Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 16. Februar 1984, Z LGv-367/15-81, wurde die gegen den Bescheid der Grundverkehrsbehörde Umhausen vom 8. April 1981 erhobene Berufung neuerlich als unbegründet abgewiesen und dem exekutiven Eigentumserwerb im wesentlichen aus den schon im Bescheid vom 30. Juli 1981 (s. Punkt 2.3.) dargelegten Gründen die Zustimmung wieder gemäß §10 Abs1 und §4 Abs1 sowie §6 Abs1 litc GVG versagt.

2.6.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte und zuB235/84 protokollierte Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes, auf Unversehrtheit des Eigentums sowie auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

2.6.2. In der von der bel. Beh. eingebrachten Gegenschrift wird die Abweisung der Beschwerde beantragt.

3.1. Nachdem dem exekutiven Erwerb der Liegenschaft EZ ... KG Umhausen mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde vom 30. Juli 1981 die Zustimmung rechtskräftig versagt worden war, wurde mit Edikt des Bezirksgerichtes Silz vom 29. November 1982 die Wiederversteigerung der Liegenschaft für 7. März 1983 mit dem Bemerkern anberaumt, daß als Bieter nur Personen zugelassen werden, die eine Bietergenehmigung des Landesgrundverkehrsreferenten vorweisen können.

3.2. Mit Bescheid des Landesgrundverkehrsreferenten vom 30. Dezember 1982 wurde der Antrag des Bf., ihm die Bieterbewilligung zu erteilen, abgewiesen.

3.3. Die dagegen erhobene Berufung wurde mit dem am 17. Februar 1983 zugestellten Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 11. Februar 1983, Z LGv-767/2, gemäß §10 Abs2 und 3 GVG als unbegründet abgewiesen.

3.4.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, zu B195/83 protokollierte Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes sowie auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht und die Aufhebung des bekämpften Bescheides beantragt wird.

3.4.2. Die bel. Beh. beantragt in der Gegenschrift, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

4.1. Da die für 7. März 1983 anberaumte Wiederversteigerung mit Beschuß des Bezirksgerichtes Silz vom 15. Februar 1983 im Hinblick auf die Aufhebung des Berufungsbescheides der Landesgrundverkehrsbehörde vom 30. Juli 1981 (s. 2.4.) abberaumt worden war, wurde nach Ergehen des Ersatzbescheides der Landesgrundverkehrsbehörde vom 16. Februar 1984 vom Bezirksgericht Silz mit Edikt vom 24. Februar 1984 ein neuer

Termin für die Wiederversteigerung der Liegenschaften EZ ... und von

Anteilen der EZ ... KG Umhausen für den 18. Juni 1984, wieder mit dem Bemerkern, daß als Bieter nur Personen zugelassen werden, die eine Bietergenehmigung des Landesgrundverkehrsreferenten vorweisen können, anberaumt.

4.2. Der Bf. suchte hierauf am 16. März 1984 nochmals um die

Erteilung der Bietergenehmigung an, diesmal mit dem Antrag, ihm die

Auflage zu erteilen, daß der Gutsbestand des Hofes EZ ... KG Umhausen

mit dem Gutsbestand des in seinem Alleineigentum stehenden Hofes

EZ ... KG Umhausen zu verbinden sei. Durch den Erwerb der

versteigerungsgegenständlichen Liegenschaft würde eine Arrondierung von landwirtschaftlichem Grundbesitz erzielt werden.

4.3. Mit Bescheid vom 23. März 1984 wies der Landesgrundverkehrsreferent den Antrag auf Erteilung der Bieterbewilligung gemäß §10 Abs2 und 3 GVG neuerlich ab.

Die dagegen am 9. April 1984 erhobene Berufung wurde am 13. April 1984 der Landesgrundverkehrsbehörde vorgelegt.

4.4. Mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde vom 11. Mai 1984, Z LGv-1014/2, - zugestellt an den Bf. am 22. Mai 1984 - wurde die Berufung des Bf. als unbegründet abgewiesen.

Begründend wurde auf die Vorentscheidung der Landesgrundverkehrsbehörde vom 11. Februar 1982 (gemeint wohl: 1983) verwiesen; in dieser sei rechtskräftig festgestellt worden, daß der Erwerb der EZ ... KG Umhausen durch den Bf. im Widerspruch zu §4 Abs1 und §6 Abs1 litc GVG stehe. Die Zuschreibung der versteigerungsgegenständlichen Liegenschaft zum bisherigen Grundbesitz des Bf. ändere nichts hinsichtlich der gebotenen, aber in Frage stehenden Selbstbewirtschaftung: wie im Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde vom 16. Februar 1984 ausgeführt, werde nämlich die dem Bf. bereits gehörende Liegenschaft ebenfalls von ihm nicht selbst bewirtschaftet, sodaß daraus abzuleiten sei, daß auch im Falle des Erwerbes der zur Versteigerung anstehenden Liegenschaft eine Selbstbewirtschaftung iS des §6 Abs1 litc GVG nicht zu erwarten sei. Am entscheidungswesentlichen Sachverhalt habe sich somit keine Änderung ergeben.

4.5.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, zuB550/84 protokolierte Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes, auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

4.5.2. Die bel. Beh. hat die Verwaltungsakten vorgelegt, von der Erstattung einer Gegenschrift jedoch Abstand genommen.

5. Ua. aus Anlaß dieser Beschwerden leitete der VfGH von Amts wegen gemäß Art140 B-VG ein Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der lita, c, d, e und f des §13 Abs4 Z1 GVG 1983 ein.

Mit Erk. VfSlg. 10639/1985 wurde sodann ausgesprochen, daß die in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen nicht als verfassungswidrig aufgehoben werden. Der VfGH erachtete es, ebenso wie der EuGMR im Urteil vom 22. Oktober 1984 in der Rechtssache Sramek, mit Art6 MRK für unvereinbar, daß ein Tribunal - die Landesgrundverkehrsbehörde ist ein solches - jemand zu seinen Mitgliedern zählt, der sich bei seiner beruflichen Tätigkeit außerhalb der Landesgrundverkehrsbehörde gegenüber einer im grundverkehrsbehördlichen Verfahren einschreitenden Partei in einem Verhältnis funktioneller oder dienstlicher Unterordnung befindet, wie dies im Fall Sramek beim Berichterstatter der Landesgrundverkehrsbehörde in Relation zum Landesgrundverkehrsreferenten der Fall war. Der Verfassungsverstoß sei jedoch nicht in den in Prüfung gezogenen Bestimmungen grundgelegt. Da das dargelegte, aus Art6 MRK erfließende Verfassungsgebot einfach-gesetzlicher Anordnungen nicht bedürfe, um der Verfassung Geltung zu verschaffen, seien die aufgeworfenen Bedenken nicht den in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen anzulasten.

6. Aufgrund dieses Ergebnisses des Gesetzesprüfungsverfahrens ist auf die Beschwerdeverfahren einzugehen.

7. Der VfGH hat zunächst in der Beschwerdesache B235/84 erwogen:

7.1.1. Der Bf. behauptet, in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes und auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt zu sein. Eine denkunmöglich Gesetzesanwendung sei schon darin zu erblicken, daß dem Bf. mit dem angefochtenen Bescheid hinsichtlich der versteigerten Liegenschaften die grundverkehrsrechtlichen Voraussetzungen für den Erwerb abgesprochen werden, obwohl die bel. Beh. selbst davon ausgehe, daß er mit Übergabsvertrag vom 16. August 1971 einen geschlossenen Hof erworben habe. Die bel. Beh. habe aber auch §6 Abs1 litc GVG falsch ausgelegt. Wenn nach dieser Gesetzesstelle gefordert sei, daß der Erwerber das Gut selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes zu bewirtschaften habe, sei damit nicht gemeint, daß von ihm persönlich Hand angelegt werden müsse; die Bewirtschaftung habe lediglich unter dem wirtschaftlichen Risiko des Erwerbers zu erfolgen, und es müsse neben der wirtschaftlichen Verantwortung ein solches Naheverhältnis gegeben sein, daß wesentliche Entscheidungen vom Erwerber getroffen werden könnten. Dies sei aber beim Bf. durch seine regelmäßigen Aufenthalte zum Wochenende, üblicherweise von Freitag nachmittag bis Montag früh, und durch seine urlaubsweisen Aufenthalte am Hof sichergestellt. Ein Vergleich mit dem Wortlaut des §5 Z1 GVG erweise zusätzlich, daß einem Rechtserwerb nicht zuzustimmen sei, wenn der Erwerber den Grund nicht selbst oder nicht in einer dessen Beschaffenheit entsprechenden Weise bewirtschaften werde; demnach werde also vom Erwerber gefordert, den Grund entweder selbst zu bewirtschaften oder ihn in einer dessen Beschaffenheit entsprechenden Weise zu bewirtschaften, wobei letzterenfalls eine Selbstbewirtschaftung nicht erforderlich sei. Die bel. Beh. habe dem Gesetz einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt, das Gesetz aber auch denkunmöglich angewendet, da die im angefochtenen Bescheid vertretene Ansicht dazu führe, daß nicht einmal der Besitzer eines landwirtschaftlichen Betriebes Grund zur Vergrößerung desselben erwerben könne. Im vorliegenden Fall handle es sich offenkundig um einen Nebenerwerbsbetrieb, da die gegebene Ertragsmöglichkeit nicht der regelmäßigen Deckung des Unterhaltes einer Landwirtschaftsfamilie dienen könne. Ein Nebenerwerbsbetrieb sei aber auch dann gegeben, wenn der Ersteher nach den gegebenen Verhältnissen einen Reingewinn nicht erzielen könne, wenn aber der Erfolg in einer ideellen Befriedigung, wie zB Erfüllung der Heimatverbundenheit oder Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft, liege. Das Verfahren habe keineswegs ergeben, daß der Bf. die erwerbsgegenständlichen Grundflächen nicht in einer deren Beschaffenheit entsprechenden Weise bewirtschaften werde, wobei die "Selbstbewirtschaftung", wie sich aus §5 Z1 und 2 GVG ergebe, für eine Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde nicht vorausgesetzt sei. Es sei nämlich nicht Aufgabe des GVG, den Bauernstand zu erhalten und zu stärken, da dieses in §4 Abs1 GVG angeführte Ziel "auf tönernen Füßen" stehe. Dem öffentlichen Interesse an der Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen

Grundbesitzes könne der vorliegende Rechtserwerb aber schon deshalb nicht widersprechen, weil durch den gegenständlichen Rechtserwerb eine Arrondierung bewirkt werde und durch eine Auflage die Vereinigung der beiden Höfe verfügt werden könne.

Der Bf. müsse aber auch auf eine Gleichheitswidrigkeit verweisen, die darin gelegen sei, daß das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung zB für die Österreichischen Bundesforste, Agrargemeinschaften und für Gemeinden nicht gelte. Schließlich verstoße aber auch gegen das Gleichheitsgebot, daß zur Überprüfung der grundverkehrsrechtlichen Voraussetzungen im Falle eines landwirtschaftlichen Siedlungs- oder eines Flurbereinigungsverfahrens auch der VwGH angerufen werden könne; es sei unverständlich und gleichheitswidrig, daß dies nicht allgemein gelte.

7.1.2. Der angefochtene Bescheid greift in das Eigentumsrecht ein. Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des VfGH (zB VfSlg. 9708/1983, 9720/1983) dann verfassungswidrig, wenn der ihn verfügende Bescheid ohne jede Rechtsgrundlage ergangen wäre oder auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte, oder wenn die Behörde bei Erlassung des Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage in denkunmöglichlicher Weise angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzeslosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH (zB VfSlg. 9474/1982) durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nur verletzt werden, wenn dieser auf einer mit dem Gleichheitsgebot in Widerspruch stehenden Rechtsgrundlage beruht oder wenn die Behörde Willkür geübt hat.

Ein willkürliches Verhalten kann der Behörde ua. dann vorgeworfen werden, wenn sie den Bf. aus unsachlichen Gründen benachteiligt hat, oder aber, wenn der angefochtene Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (zB VfSlg. 9726/1983).

Gegen die materiell-rechtlich angewendeten Gesetzesbestimmungen bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken (vgl. VfSlg. 9070/1981 und die dort zitierte Vorjudikatur zu den §§4 Abs1 und 6 Abs1 litc GVG sowie VfSlg. 8992/1980 zu §10 GVG). Solche wurden auch vom Bf. nicht vorgebracht.

Wie der VfGH wiederholt ausgeführt hat, war im Grundverkehrsrecht seit jeher (§5 Abs1 Z1StGBI. 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" (VfSlg. 5683/1968). Demnach ist es in den durch das GVG zu schützenden öffentlichen Interessen gelegen, daß die im Rahmen des Grundverkehrs erworbenen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke von den Erwerbern selbst bewirtschaftet werden (vgl. VfSlg. 7927/1976, 8518/1979, zuletzt VfSlg. 10789/1986).

Mit dem angefochtenen Bescheid wird dem exekutiven Eigentumserwerb durch den Bf. die Zustimmung versagt, weil der Bf. seinen Wohn- und Berufsort eineinhalb Stunden (Fahrzeit mit PKW) von der Liegenschaft entfernt habe und seinen bisherigen Besitz in Umhausen lediglich als Freizeitwohnsitz und als gewerbliches Unternehmen zur Fremdenbeherbergung benütze. Für eine Selbstbewirtschaftung sei aber, wie sich aus der Judikatur des OGH zum Tir. Höfegesetz (SZ XXIII/34 und XXVIII/105) ergebe, wenn auch nicht eine persönliche Handanlegung, so doch die Anwesenheit am Gut und die persönliche Überwachung der land- und forstwirtschaftlichen Arbeit erforderlich. Beim Bf. sei eine Selbstbewirtschaftung nicht nur im Hinblick auf seine Abwesenheit vom Gut, sondern auch deshalb zu verneinen, weil er über die erforderlichen Fähigkeiten zur Führung eines Landwirtschaftsbetriebes nicht verfüge; mit Ausnahme allfälliger Hilfätigkeiten in den Ferien könne er nämlich weder auf landwirtschaftliche Betätigungen noch auf eine einschlägige Ausbildung verweisen. Zur Führung eines Landwirtschaftsbetriebes in der Form einer bloßen Überwachung seien landwirtschaftliche Kenntnisse jedoch unbedingt notwendig.

Der VfGH kann nicht finden, daß die bel. Beh. das Gesetz mit diesen Überlegungen denkunmöglich angewendet hätte.

Verfehlt sind die Beschwerdeausführungen, die aus §5 Z1 GVG abzuleiten versuchen, daß bei einer der Beschaffenheit eines landwirtschaftlichen Gutes entsprechenden Nutzung eine Selbstbewirtschaftung nicht geboten sei. Diese Bestimmung besagt vielmehr, daß einem Rechtserwerb nur dann zuzustimmen ist, wenn ein landwirtschaftliches Gut trotz Abtrennung von Teilen in seinen wesentlichen Bestandteilen erhalten und lebensfähig bleibt, vorausgesetzt, daß weder ein Grund zu der Annahme vorliegt, daß der Erwerber das Gut nicht selbst bewirtschaften wird, noch ausreichende Gründe dafür sprechen, daß keine seiner Beschaffenheit entsprechende Bewirtschaftung erfolgen wird.

Für den Bf. ist aber auch daraus nichts zu gewinnen, daß ihm die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Rechtserwerb des geschlossenen Hofes EZ ... KG Umhausen aufgrund des Übergabsvertrages vom 16. August 1971 erteilt wurde. Im angefochtenen Bescheid wird hiezu dargelegt, daß dieser Hof teilweise der Fremdenbeherbergung dient und von einem Schaffer betreut wird. Die bel. Beh. spricht deshalb von einer Bewirtschaftungsform in der Art des italienischen oder spanischen "Padrone-Systems", das mit §4 Abs1 GVG nicht vereinbar sei. Selbst wenn die bel. Beh. hiebei den Sachverhalt nicht richtig beurteilt hat, kann ihr dennoch weder angelastet werden, daß sie den Sachverhalt in unvertretbarer Weise beurteilt hätte, noch kann ihr eine denkunmöglich oder gleichheitswidrige Gesetzesauslegung angelastet werden.

Soweit der Bf. einen Gleichheitsverstoß letztlich daraus ableitet, daß bei Bundesforsten, Agrargemeinschaften oder Gemeinden eine Selbstbewirtschaftung an sich nicht in Frage komme, muß er darauf verwiesen werden, daß das GVG in §3 Abs2 litg und h hiefür maßgebliche Sonderregelungen enthält.

Nichts zu gewinnen ist schließlich für den Bf. durch seinen Hinweis, daß eine Zusammenführung seines Betriebes mit dem versteigerungsgegenständlichen zu einer wünschenswerten Aufstockung und Strukturbereinigung führen würde, weil auch hiedurch das Argument der mangelnden Selbstbewirtschaftung nicht entkräftet wird.

Die Ausführungen der Beschwerde, auch der Ausschluß einer VwGH-Beschwerde sei gleichheitswidrig, bedürfen schon deshalb keiner Beantwortung, weil sie sich nicht gegen Bestimmungen richten, die im Beschwerdefall präjudiziel sind; daß sich der Bf. mit seinem Vorwurf gegen eine Verfassungsbestimmung, nämlich Art133 Z4 B-VG, wendet, sei nur am Rande vermerkt.

Der VfGH kann auch sonst nicht finden, daß die bel. Beh. das Gesetz denkunmöglich angewendet oder ihm einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hätte; ebensowenig kann von Willkür die Rede sein. Der Bf. ist daher nicht in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt.

7.2.1. Der Bf. leitet aus den bereits wiedergegebenen Ausführungen weiters ab, im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes verletzt zu sein. Auch dies ist verfehlt.

7.2.2. Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Allgemeine Beschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie in den Grundverkehrsgesetzen enthalten sind, werden durch Art6 StGG nicht ausgeschlossen (VfSlg. 9682/1983). Das durch Art6 gewährleistete Recht könnte durch den angefochtenen Bescheid somit nur dann berührt worden sein, wenn die Genehmigung des Rechtsgeschäftes versagt worden wäre, um einen Landwirt beim Erwerb des Grundstückes zu bevorzugen (vgl. VfSlg. 9070/1981).

Im Verfahren finden sich keine Anhaltspunkte, die rechtfertigen würden, daß der bel. Beh. ein derartiger Vorwurf zu machen wäre.

7.3.1. Der Bf. behauptet schließlich, im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt zu sein. Die bel. Beh. habe die angefochtene Entscheidung in einer "Kurzsitzung" gefällt; sie sei nach dem Prinzip "eh schon wissen" vorgegangen, obwohl gerade "das beisitzende landwirtschaftliche bzw. bäuerliche Mitglied neu war". Es sei somit auf keinen Fall möglich gewesen, die stimmberechtigten Senatsmitglieder voll zu informieren. Während dem (aufgehobenen) Bescheid vom 30. Juli 1981 eine Berufungsverhandlung zugrunde gelegen habe, sei der angefochtene Bescheid ohne Durchführung einer Verhandlung erlassen worden, obwohl aufgrund der geänderten Zusammensetzung des Senates vier Kommissionsmitglieder bei der Erlassung des aufgehobenen Bescheides nicht mitgewirkt hätten.

7.3.2. Das Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter wird durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde verletzt, wenn die Behörde eine ihr gesetzlich nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch nimmt oder in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt (zB VfSlg. 9696/1983), etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB VfSlg. 9737/1983), insbesondere aber auch dann, wenn eine an sich zuständige Kollegialbehörde nicht dem Gesetz entsprechend zusammengesetzt ist (zB VfSlg. 8731/1980, 9116/1981).

All dies ist hier offenkundig nicht der Fall (vgl. insbesondere auch Punkt 5.). Der Bf. vermag sich auch auf keine gesetzliche Regelung zu berufen, die verletzt worden wäre, weil keine Berufungsverhandlung durchgeführt wurde.

Selbst wenn man in der Vorgangsweise der bel. Beh. eine Mängelhaftigkeit des Verfahrens erblicken sollte, so hat diese allenfalls die Verletzung einfach-gesetzlicher Verfahrensvorschriften, nicht aber eine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte, insbesondere nicht die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, zur Folge (vgl. VfSlg. 8828/1980, 9343/1982).

Auch die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter liegt somit nicht vor.

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

Da im gegenständlichen Verfahren der Landesgrundverkehrsreferent nicht eingeschritten ist, kommt auch eine Verletzung des Art6 MRK, wie sie im Fall Sramek gerügt wurde, nicht in Frage.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß der Bf. in sonstigen von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt wurde.

Die zu B235/84 protokollierte Beschwerde war daher abzuweisen.

8. Der VfGH hat in der Beschwerdesache B195/83 erwogen:

8.1. Mit dem mit der vorliegenden Beschwerde bekämpften Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde vom 11. Feber 1983 (s. 3.3.) wird die Berufung des Bf. gegen den Bescheid des Landesgrundverkehrsreferenten vom 30. Dezember 1982 abgewiesen, der dem Bf. eine Bieterbewilligung für die für 7. März 1983 vorgesehene Wiederversteigerung der Liegenschaft EZ ... samt Anteilen der EZ ... KG Umhausen versagt hatte. Der angefochtene Bescheid ist im wesentlichen wie folgt begründet:

"Im ersten Versteigerungsverfahren hat das Bezirksgericht Silz die Liegenschaft EZl. ... KG Umhausen dem Univ.-Prof. Dr. H M, Innsbruck, zugeschlagen. Diesem Eigentumserwerb hat die Landesgrundverkehrsbehörde die Zustimmung gemäß §10 Abs1, §4 Abs1 und §6 Abs1 litc rechtskräftig versagt, da der Erwerber zu einer ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung im Sinne des §6 (1) c GVG nicht in der Lage sei. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, daß die Bewirtschaftung der versteigerungsgegenständlichen Liegenschaft durch den Meistbieter nicht dem leistungsfähigen Bauernstand diene, da hier ein entsprechender Hobbybetrieb geschaffen werde. Daran ändere auch nichts, daß der Erwerber bereits einen Landwirtschaftsbetrieb in der Gemeinde habe, den er jedoch auch wegen seines Hauptberufes, seines entfernten Wohnsitzes und der geringen Ertragsfähigkeit im Sinne der grundverkehrsrechtlichen Zielsetzungen nicht selbst bewirtschaftete. ...

Hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft wurde nunmehr das zweite Versteigerungsverfahren ediktal kundgemacht. Dabei hat sich wiederum der vorherige Meistbieter Dr. M fristgerecht um die Erteilung einer Bieterbewilligung beim Landesgrundverkehrsreferenten beworben. ... Wie im Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde vom 30. 7. 1981 ausgeführt, wird ... die dem Univ.-Prof. Dr. M bereits gehörende Liegenschaft ebenfalls im Sinne der grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen nicht selbst bewirtschaftet, sodaß daraus abzuleiten ist, daß auch im Falle des Erwerbes der Versteigerungsliegenschaft eine Selbstbewirtschaftung im Sinne des §6

(1) c GVG nicht vorgenommen wird. Gegenteiliges ist im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens nicht zutage getreten, insbesondere fehlen hiezu entsprechende Ausführungen in der Berufung. Aus all diesen Gründen ist die Berufungsbehörde daher der Ansicht, daß ein allfälliger Erwerb des Versteigerungsgegenstandes durch Univ.-Prof. Dr. M im Widerspruch zur Bestimmung des §4 (1) und zur im §6 (1) c GVG geforderten Selbstbewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke steht ..."

8.2. Der Bf. behauptet zunächst, es sei verfassungswidrig, daß der Landesgrundverkehrsreferent über Ansuchen um Bieterbewilligung in erster Instanz zu entscheiden habe; hieraus folge, daß er im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt sei.

Zu diesem Vorbringen genügt es, auf das Erk. VfSlg.8216/1977 zu verweisen, in dem der VfGH bereits ausgesprochen hat, daß §10 GVG - Abs3 dieser Gesetzesstelle überträgt dem Landesgrundverkehrsreferenten die Entscheidung über Ansuchen um Bieterbewilligung - nicht als verfassungswidrig aufgehoben wird.

8.3.1. Der Bf. behauptet weiters, in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt zu sein, weil der angefochtene Bescheid die Auffassungen des Bescheides der Landesgrundverkehrsbehörde vom 30. Juli 1981 ohne neuerliche Sachverhaltsprüfung bedenkenlos übernehme, wozu komme, daß der Bescheid vom 30. Juli 1981 ohnehin bereits aufgehoben worden sei. Es könne nicht Aufgabe der vorliegenden Beschwerde sein, all jene denkunmöglichlichen Gesetzesanwendungen aufzuzählen, die dem aufgehobenen Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde vom 30. Juli 1981 angehaftet hätten. Im beschwerdegegenständlichen Bescheid sei das Gesetz jedenfalls denkunmöglich angewendet worden; es werde nämlich der Versteigerungsgegenstand nicht einem anderen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen, "da ein gesamter land- bzw. forstwirtschaftlicher Betrieb Erwerbs- bzw. Versteigerungsgegenstand" sei. Die bel. Beh. könne auch der bereits bekundeten Bereitschaft des Bf., sich der Auflage zu unterwerfen, daß der Versteigerungsgegenstand mit dem bereits ihm gehörigen landwirtschaftlichen Betrieb zu vereinigen sei, kein Argument entgegensetzen; das erweise, daß die dennoch von der bel. Beh. vertretene Ansicht, durch die Erteilung einer Bieterbewilligung an ihn werde grundverkehrsrechtlichen Zielen widersprochen, denkunmöglich ist. Im Gleichheitsrecht werde der Bf. auch dadurch verletzt, daß ihm seine Tätigkeit als Hochschulprofessor zum Vorwurf gemacht werde.

8.3.2. Der Bf. geht wohl zu Recht davon aus, daß seine Bewerbung um eine Bieterbewilligung für das Wiederversteigerungsverfahren durch die Verweigerung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Zuschlages im vorausgegangenen Versteigerungsverfahren nicht ausgeschlossen wird, handelt es sich doch um verschiedene Verfahren. Die gleichen Gründe, die der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Erwerb der ersteigerten Liegenschaft durch den Bf. entgegenstehen, stehen aber - im Hinblick auf die unveränderte Sachlage - auch der Erteilung der begehrten Bieterbewilligung entgegen. Der VfGH kann sich daher damit begnügen, auf die zur Rechtssache B235/84 eingehend dargelegte Begründung, warum der Beschwerdebehauptung nicht zu folgen ist, zu verweisen.

8.4. Zu bemerken bleibt, daß eine Verletzung des Art6 MRK, wie sie im Fall Sramek vom EuGMR gerügt wurde, im vorliegenden Fall durch die Erlassung des Bescheides erster Instanz durch den Landesgrundverkehrsreferenten(Stellvertreter) - dessen Einschreiten aus der erörterten Sicht sogar geboten war - nicht bewirkt worden sein kann, da dieser keinem der Mitglieder der bel. Beh. in deren sonstiger beruflicher Tätigkeit dienstlich oder hierarchisch vorgesetzt war.

9. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden. Da das Verfahren auch nicht ergeben hat, daß der Bf. in sonstigen von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt wurde, war auch die zu B195/83 protokolierte Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

10. Der VfGH hat schließlich in der Beschwerdesache B550/84 erwogen:

10.1. Da der ursprünglich für 7. März 1983 anberaumte Wiederversteigerungstermin aufgrund des am 9. Dezember 1982 ergangenen aufhebenden Erk. des VfGH B484/81 (s. 2.4.) abberaumt wurde und in der Folge mit dem am 16. Februar 1984 ergangenen (Ersatz-)Bescheid die Erteilung der Zustimmung zum exekutiven Erwerb aufgrund des im Versteigerungsverfahren erteilten Zuschlages neuerlich verweigert wurde (s. 2.5.), hat das Gericht einen neuerlichen Wiederversteigerungstermin für 18. Juni 1984 anberaumt (s. 4.1.). Für diesen suchte der Bf. nochmals um Erteilung der Bieterbewilligung an, die ihm vom Landesgrundverkehrsreferenten(Stellvertreter) unter Berufung auf das im ersten Wiederversteigerungsverfahren ergangene Erk. vom 11. Februar 1983 (s. 3.3.) versagt wurde, weil sich am Sachverhalt keine entscheidungswesentliche Änderung ergeben habe. Die dagegen erhobene Berufung des Bf. wurde mit dem diesem Verfahren zugrunde liegenden Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde vom 11. Mai 1984 abgewiesen (s. 4.4.). Der Bescheid ist im wesentlichen wie folgt begründet:

"... Hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft wurde nunmehr das zweite Versteigerungsverfahren ediktal kundgemacht. Dabei hat sich wiederum der vorherige Meistbieter Dr. M um die Erteilung einer Bieterbewilligung beim Landesgrundverkehrsreferenten beworben. ... Nunmehr hat die Berufungsbehörde, wie bereits zuvor ausgeführt, rechtskräftig festgestellt, daß der Erwerb der EZI ... durch den nunmehrigen Antragsteller im Widerspruch zu §4 (1) und §6 (1) c GVG steht. Die Berufungsbehörde ist der Ansicht, daß sich am entscheidungswesentlichen Sachverhalt keinerlei Änderung ergeben hat. Es ist festzustellen, daß die Zuschreibung der versteigerungsgegenständlichen Liegenschaft zum bisherigen Grundbesitz des Antragstellers hinsichtlich der Selbstbewirtschaftung keinerlei Änderung ergibt. ... Gegenteiliges ist im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens nicht zutage getreten. Insbesondere fehlen hiezu entsprechende Ausführungen in der Berufung. Aus all diesen Gründen ist die Berufungsbehörde daher der Ansicht, daß ein allfälliger Erwerb des Versteigerungsgegenstandes durch Univ.-Prof. Dr. M im Widerspruch zur Bestimmung des §4 (1) und zur in §6 (1) c GVG geforderten Selbstbewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke steht. ..."

10.2.1. Der Bf. behauptet zunächst eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter. Er habe am 16. März 1984 den Antrag auf Erteilung der Bieterbewilligung beim Landesgrundverkehrsreferenten eingebbracht; der Antrag sei mit Bescheid vom 23. März 1984 (zugestellt am 26. März 1984) abgewiesen worden. Die am 9. April 1984 erhobene Berufung sei mit Bescheid vom 11. Mai 1984 (zugestellt am 22. Mai 1984) abgewiesen worden. Aus §10 Abs3 GVG ergebe sich, daß die bel. Beh. nicht mehr berechtigt gewesen sei, den angefochtenen Bescheid zu erlassen, falls ihr die Berufung schon vor dem 13. April 1984 vorgelegt worden ist, weil die bel. Beh. nach der zitierten Bestimmung binnen vier Wochen entscheiden hätte müssen, widrigenfalls die Bieterbewilligung als erteilt gilt. Bei der Raschheit des Vorgehens der Grundverkehrsbehörde sei eine Vorlage der Berufung vor dem 13. April 1984 anzunehmen. Da die angefochtene Entscheidung vom 11. Mai 1984 erst am 22. Mai 1984 zugestellt worden sei, sei sie aber auch erst zu diesem Zeitpunkte erlassen worden. Damit habe die bel. Beh. auf jeden Fall erst nach Ablauf der vierwöchigen Frist entschieden, also zu einem Zeitpunkt, in dem sie zur Erlassung des angefochtenen Bescheides nicht mehr befugt war.

10.2.2. Der Beschwerdevorwurf ist schon aus folgendem Grund nicht begründet:

Dem Begehr auf Erteilung einer Bieterbewilligung für den (zweiten) Wiederversteigerungstermin am 18. Juni 1984 stand entgegen, daß das Ansuchen des Bf. um Bieterbewilligung für den (ersten) Wiederversteigerungstermin vom 7. März 1983 rechtskräftig abgelehnt wurde. Da es sich hiebei um ein und dasselbe (Wiederversteigerungs-)Verfahren handelt - ungeachtet des Umstandes, daß der erste Wiederversteigerungstermin nicht durchgeführt werden konnte, sodaß ein zweiter Wiederversteigerungstermin anzuberaumen war -, stand einem neuerlichen Ansuchen des Bf. die Rechtskraft der Abweisung seines ersten Ansuchens um Bieterbewilligung entgegen, sodaß der neuerliche Antrag - weil sich an der Sach- und Rechtslage nichts geändert hatte - zurückzuweisen gewesen wäre (vgl. VfSlg. 8098/1977, 8495/1979, 8739/1980, 8899/1980). War aber der neuerliche Antrag auf Bieterbewilligung unzulässig, so konnten auch Rechtsfolgen, wie sie §10 Abs3 GVG für den Fall vorsieht, daß die Grundverkehrsbehörde nicht innerhalb der im Gesetz zwingend vorgesehenen Fristen entscheidet, nicht eintreten. Da somit die Bieterbewilligung nicht als erteilt gelten kann, geht der unter dieser Prämisse erhobene Vorwurf einer Verletzung des Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter ins Leere. Daß der Antrag des Bf. auf Bieterbewilligung für das zweite Wiederversteigerungsverfahren ab- statt zurückgewiesen wurde und die bel. Beh. dies in ihrer Entscheidung nicht aufgegriffen hat, fällt ebenfalls nicht ins Gewicht, da nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH - die auch hier maßgeblich ist - das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter nicht dadurch verletzt wird, daß eine Berufung gegen einen Bescheid ab- statt zurückgewiesen wird (vgl. VfSlg. 9512/1982).

10.3. Ausgehend von der Unzulässigkeit des Antrages auf neuerliche Bieterbewilligung für den zweiten Wiederversteigerungstermin kann der Bf. durch den angefochtenen Bescheid auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden sein. Was die verfahrensrechtliche Stellung bzw. das Einschreiten des Landesgrundverkehrsreferenten in erster Instanz betrifft, genügt es, auf das schon zu B195/83 Gesagte zu verweisen.

10.4. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden; da auch im vorliegenden Verfahren der Bf. nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt wurde, war die Beschwerde abzuweisen.

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, Liegenschaftserwerbsfreiheit, Versteigerung exekutive, Landesgrundverkehrsreferent

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1986:B195.1983

**Dokumentnummer**

JFT\_10139389\_83B00195\_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)