

TE Vwgh Erkenntnis 1984/3/13 81/07/0178

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.03.1984

Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
10/10 Grundrechte;

Norm

GVG Slbg 1974 §4;
GVG Slbg 1974 §5;
GVG Slbg 1974 §6 Abs1 Z4;
GVG Slbg 1974 §6;
StGG Art6;
VwGG §38 Abs2;
1. StGG Art. 6 heute
2. StGG Art. 6 gültig ab 23.12.1867
1. VwGG § 38 heute
2. VwGG § 38 gültig ab 15.04.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 72/2021
3. VwGG § 38 gültig von 01.01.2014 bis 14.04.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 38 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 38 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 38 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schima und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Hoffmann, Dr. Fürnsinn und Dr. Zeizinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Starlinger, über die Beschwerde 1) der CP in V und 2) des JK in S, beide vertreten durch Dr. Hans Langreiter-Gruber, Rechtsanwalt in Salzburg, Roseggerstraße 23, gegen den Bescheid der Grundverkehrslandeskommission Salzburg vom 6. August 1981, GVLK-3/5/1-1981, betreffend Abweisung eines Antrages auf Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schima und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Hoffmann, Dr. Fürnsinn und Dr. Zeizinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Starlinger, über die Beschwerde 1) der CP in römisch fünf und 2) des JK in S, beide vertreten durch Dr. Hans Langreiter-Gruber, Rechtsanwalt in Salzburg, Roseggerstraße 23, gegen den Bescheid der Grundverkehrslandeskommission Salzburg vom 6. August 1981, GVLK-3/5/1-1981, betreffend Abweisung eines Antrages auf Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Begründung

Mit Bescheid vom 5. April (so laut Berufung und Rechtsmittelentscheidung; laut Vorlagebericht der Behörde erster Instanz: vom 5. Mai) 1981 verweigerte die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau gemäß §§ 4 und 6 Abs. 1 Z. 4 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974, LGBl. Nr. 8 (GVG 1974), dem zwischen der Erstbeschwerdeführerin als Verkäuferin und dem Zweitbeschwerdeführer als Käufer abgeschlossenen Kaufvertrag vom 17. Dezember 1980 betreffend zwei Weidegrundstücke in V im Gesamtausmaß von 17.015 m² im wesentlichen mit der Begründung die Zustimmung, der vorgesehene Grundverkauf sei kein Mittel zur Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes. Dem widersprachen die Beschwerdeführer in ihrer Berufung und vertraten vor allem die Ansicht, gerade durch den Verkauf einer ertraglosen sumpfigen Wiese - dem Kaufobjekt - könne der bis heute nicht mechanisierte Hof der Erstbeschwerdeführerin erhalten werden, weil diese dadurch in die Lage versetzt werde, die unbedingt notwendigen landwirtschaftlichen Maschinen anzuschaffen. Mit Bescheid vom 6. August 1981 gab die Grundverkehrslandeskommission der Berufung nicht statt. Sie verwies in der Begründung auf die §§ 1, 2, 4 Abs. 1 sowie 6 Abs. 1 Z. 4 GVG 1974 und führte dann aus, das Ermittlungsverfahren habe einwandfrei ergeben, daß die betroffenen Parzellen einem landwirtschaftlichen Betrieb gewidmete Grünlandgrundstücke seien und der Kaufvertrag daher gemäß § 2 GVG 1974 der Zustimmung bedürfe. Diese könne nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen sowohl gemäß § 5 wie gemäß § 6 GVG 1974 erfüllt seien. Nicht erst der Nachweis, daß ein Grundstück ohne zureichenden Grund dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werde, könne zur Verweigerung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung führen; dazu genüge vielmehr schon die hinlänglich begründete Annahme, daß ein Versagungsgrund vorliege. Im Beschwerdefall sollten 1,7015 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche von einem voll und in ortsüblicher Weise bewirtschafteten Bauerngut abgetrennt und in das Eigentum eines Gewerbetreibenden übertragen werden. Die betroffenen Grundstücke bildeten mit dem Bauerngut der Verkäuferin eine Wirtschaftseinheit, seien mit diesem arrondiert und vom Gehöft etwa 250 m entfernt. Der landwirtschaftliche Betrieb der Erstbeschwerdeführerin erstreckte sich über 26,59 ha, habe einen land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert von S 67.000,-- und sei ein Betrieb der Erschwerniszone II. Es würden ein oder zwei Pferde, 14 Rinder und diverses Kleinvieh gehalten; es handle sich um einen Zuerwerbsbetrieb; die Betriebsangehörigen bestritten ihren Unterhalt hauptsächlich von der Bewirtschaftung dieses Betriebes. Die Verkaufsgrundstücke seien großteils sumpfige Weideflächen, und zwar Überschwemmungsgebiet im Bereich des Bbaches, die jährlich einmal gemäht würden; ihr Ertrag liege bei ca. drei bis vier Pferdeleiterwagen voll Heu. Nach Auskunft der Verkäuferin sei der landwirtschaftliche Betrieb nicht verschuldet und es herrschten derzeit keinesfalls Verhältnisse, die den Verfall des Gutes befürchten ließen. Bei dieser, den Beschwerdeführern vorgehaltenen, von ihnen nicht entkräfteten Sachlage werde das Rechtsgeschäft als dem allgemeinen Interesse der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes widersprechend angesehen, weil es Grundstücke betreffe, deren Abtrennung eine dauernde wirtschaftliche Schädigung des Betriebes mit sich bringe und die Möglichkeit einer wirtschaftlichen und strukturellen Weiterentwicklung und somit Stärkung unterbinde. Die Grundstücke gingen dem Bauernstand insgesamt verloren, da sie von einem Nichtlandwirt erworben würden, der keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb führe. Die bisher schon zu seinem Eigentum zählenden Grundstücke bildeten kein Bauerngut im Sinne des § 5 Abs. 2 GVG 1974 und dienten nicht der angemessenen Erhaltung einer bäuerlichen Familie. In Anbetracht einer zu erwartenden Verschärfung der Lage auf dem Arbeitsmarkt sollten Bauerngüter ihre volle wirtschaftliche Leistungskraft erhalten und sie nicht durch Grundverkäufe schmälern, um nicht noch stärker auf außerlandwirtschaftliche Tätigkeiten angewiesen zu sein. Nach Abverkauf der im Beschwerdefall betroffenen Flächen würde in diesem Sinn die Lebensfähigkeit des Bauerngutes beeinträchtigt und die Verbesserung der Lebensfähigkeit nach den sich bietenden Möglichkeiten vereitelt. Eine besondere Voraussetzung für die Zustimmung liege somit nicht vor. Andererseits werde der Versagungsgrund des § 6 Abs. 1 Z. 4 GVG 1974 erfüllt, wonach der Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken dann einer öffentlich-rechtlichen Beschränkung unterliege, wenn solche Grundstücke ohne zureichenden Grund einem landwirtschaftlichen Betrieb entzogen würden. Der Ankauf eines Traktors oder die Notwendigkeit hierzu bildeten keinen zureichenden Grund dafür, zur Ankaufsfinanzierung landwirtschaftlichen Boden zu verkaufen, da es für jenen Zweck im Rahmen der Agrarförderung günstige bzw. zinsgestützte Kredite gebe. Ein zureichender Grund habe im Beschwerdefall weder auf Verkäufer- noch auf Käuferseite gefunden werden können. Selbst unter der Annahme, daß

die Kaufgrundstücke minder ertragsfähig und wegen ihrer relativ geringen Ausdehnung an sich entbehrlich seien, könnte ihnen infolge ihrer Lage oder anderer Umstände im Rahmen dieses landwirtschaftlichen Betriebes dennoch eine die Versagung der Zustimmung rechtfertigende Bedeutung zukommen. Nur ein vom Grundverkehrsgesetz als notwendig anerkannter Verwendungszweck des Vertragsgrundstückes könne es rechtfertigen, daß ein solches Grundstück einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werde. Die Einflußnahme auf den Grundverkehr diene vor allem der Erhaltung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes. Die Entziehung der genannten landwirtschaftlichen Grundstücke würde aber die Leistungsfähigkeit des Betriebes beeinträchtigen. Mit Bescheid vom 5. April (so laut Berufung und Rechtsmittelentscheidung; laut Vorlagebericht der Behörde erster Instanz: vom 5. Mai) 1981 verweigerte die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau gemäß Paragraphen 4 und 6 Absatz eins, Ziffer 4, des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974, Landesgesetzblatt, Nr. 8 (GVG 1974), dem zwischen der Erstbeschwerdeführerin als Verkäuferin und dem Zweitbeschwerdeführer als Käufer abgeschlossenen Kaufvertrag vom 17. Dezember 1980 betreffend zwei Weidegrundstücke in römisch fünf im Gesamtausmaß von 17.015 m² im wesentlichen mit der Begründung die Zustimmung, der vorgesehene Grundverkauf sei kein Mittel zur Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes. Dem widersprachen die Beschwerdeführer in ihrer Berufung und vertraten vor allem die Ansicht, gerade durch den Verkauf einer ertraglosen sumpfigen Wiese - dem Kaufobjekt - könne der bis heute nicht mechanisierte Hof der Erstbeschwerdeführerin erhalten werden, weil diese dadurch in die Lage versetzt werde, die unbedingt notwendigen landwirtschaftlichen Maschinen anzuschaffen. Mit Bescheid vom 6. August 1981 gab die Grundverkehrslandeskommission der Berufung nicht statt. Sie verwies in der Begründung auf die Paragraphen eins, 2, 4, Absatz eins, sowie 6 Absatz eins, Ziffer 4, GVG 1974 und führte dann aus, das Ermittlungsverfahren habe einwandfrei ergeben, daß die betroffenen Parzellen einem landwirtschaftlichen Betrieb gewidmete Grünlandgrundstücke seien und der Kaufvertrag daher gemäß Paragraph 2, GVG 1974 der Zustimmung bedürfe. Diese könne nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen sowohl gemäß Paragraph 5, wie gemäß Paragraph 6, GVG 1974 erfüllt seien. Nicht erst der Nachweis, daß ein Grundstück ohne zureichenden Grund dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werde, könne zur Verweigerung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung führen; dazu genüge vielmehr schon die hinlänglich begründete Annahme, daß ein Versagungsgrund vorliege. Im Beschwerdefall sollten 1,7015 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche von einem voll und in ortsüblicher Weise bewirtschafteten Bauerngut abgetrennt und in das Eigentum eines Gewerbetreibenden übertragen werden. Die betroffenen Grundstücke bildeten mit dem Bauerngut der Verkäuferin eine Wirtschaftseinheit, seien mit diesem arrondiert und vom Gehöft etwa 250 m entfernt. Der landwirtschaftliche Betrieb der Erstbeschwerdeführerin erstreckte sich über 26,59 ha, habe einen land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert von S 67.000,-- und sei ein Betrieb der Erschwerniszone römisch zwei. Es würden ein oder zwei Pferde, 14 Rinder und diverses Kleinvieh gehalten; es handle sich um einen Zuerwerbsbetrieb; die Betriebsangehörigen bestritten ihren Unterhalt hauptsächlich von der Bewirtschaftung dieses Betriebes. Die Verkaufsgrundstücke seien größtenteils sumpfige Weideflächen, und zwar Überschwemmungsgebiet im Bereich des Baches, die jährlich einmal gemäht würden; ihr Ertrag liege bei ca. drei bis vier Pferdeleiterwagen voll Heu. Nach Auskunft der Verkäuferin sei der landwirtschaftliche Betrieb nicht verschuldet und es herrschten derzeit keinesfalls Verhältnisse, die den Verfall des Gutes befürchten ließen. Bei dieser, den Beschwerdeführern vorgehaltenen, von ihnen nicht entkräfteten Sachlage werde das Rechtsgeschäft als dem allgemeinen Interesse der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes widersprechend angesehen, weil es Grundstücke betreffe, deren Abtrennung eine dauernde wirtschaftliche Schädigung des Betriebes mit sich bringe und die Möglichkeit einer wirtschaftlichen und strukturellen Weiterentwicklung und somit Stärkung unterbinde. Die Grundstücke gingen dem Bauernstand insgesamt verloren, da sie von einem Nichtlandwirt erworben würden, der keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb führe. Die bisher schon zu seinem Eigentum zählenden Grundstücke bildeten kein Bauerngut im Sinne des Paragraph 5, Absatz 2, GVG 1974 und dienten nicht der angemessenen Erhaltung einer bäuerlichen Familie. In Anbetracht einer zu erwartenden Verschärfung der Lage auf dem Arbeitsmarkt sollten Bauerngüter ihre volle wirtschaftliche Leistungskraft erhalten und sie nicht durch Grundverkäufe schmälern, um nicht noch stärker auf außerlandwirtschaftliche Tätigkeiten angewiesen zu sein. Nach Abverkauf der im Beschwerdefall betroffenen Flächen würde in diesem Sinn die Lebensfähigkeit des Bauerngutes beeinträchtigt und die Verbesserung der Lebensfähigkeit nach den sich bietenden Möglichkeiten vereitelt. Eine besondere Voraussetzung für die Zustimmung liege somit nicht vor. Andererseits werde der Versagungsgrund des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 4, GVG 1974 erfüllt, wonach der Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken dann einer öffentlich-rechtlichen Beschränkung unterliege, wenn solche Grundstücke ohne zureichenden Grund einem landwirtschaftlichen Betrieb

entzogen würden. Der Ankauf eines Traktors oder die Notwendigkeit hierzu bildeten keinen zureichenden Grund dafür, zur Ankaufsfinanzierung landwirtschaftlichen Boden zu verkaufen, da es für jenen Zweck im Rahmen der Agrarförderung günstige bzw. zinsgestützte Kredite gebe. Ein zureichender Grund habe im Beschwerdefall weder auf Verkäufer- noch auf Käuferseite gefunden werden können. Selbst unter der Annahme, daß die Kaufgrundstücke minder ertragsfähig und wegen ihrer relativ geringen Ausdehnung an sich entbehrlich seien, könnte ihnen infolge ihrer Lage oder anderer Umstände im Rahmen dieses landwirtschaftlichen Betriebes dennoch eine die Versagung der Zustimmung rechtfertigende Bedeutung zukommen. Nur ein vom Grundverkehrsgesetz als notwendig anerkannter Verwendungszweck des Vertragsgrundstückes könne es rechtfertigen, daß ein solches Grundstück einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werde. Die Einflußnahme auf den Grundverkehr diene vor allem der Erhaltung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes. Die Entziehung der genannten landwirtschaftlichen Grundstücke würde aber die Leistungsfähigkeit des Betriebes beeinträchtigen.

Dieser Bescheid wird mit der vorliegenden Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften bekämpft, wobei sich die Beschwerdeführer nach ihrem ganzen Vorbringen in dem Recht auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu dem zwischen ihnen abgeschlossenen Kaufvertrag verletzt erachten. Sie werfen der Behörde vor, zwar festgestellt zu haben, daß der Hof der Verkäuferin ein Nebenerwerbsbetrieb sei, der über keine landwirtschaftlichen Maschinen, nicht einmal über einen Traktor verfüge so daß die ganze Arbeit händisch verrichtet und die Heuernte mit dem Pferdewagen eingebracht werden müsse, trotzdem aber die Ansicht vertreten zu haben, daß ein Verfall des Gutes nicht zu befürchten sei. Bei einem Nebenerwerbsbetrieb arbeite der Bauer auswärts und leiste die Bäuerin die Hauptarbeit am Hof. Die über 40 Jahre alte, unverheiratete Erstbeschwerdeführerin müsse aber für Haus und Hof und für ihre Kinder - zwei Töchter im Alter von 18 und 22 Jahren - sorgen, die Stallarbeit und die Arbeiten auf den Feldern verrichten, was ohne Zuhilfenahme von Maschinen nicht mehr möglich sei. Auch die Kinder hätten erklärt, an der Übernahme eines Hofes ohne landwirtschaftliche Maschinen nicht interessiert zu sein. Unter diesen Umständen sei das Gut aber sehr wohl dem Verfall preisgegeben. Die Beschwerdeführer hätten die angeführten Tatsachen den Grundverkehrsbehörden vorgehalten, diese seien aber auf ihre Argumente nicht eingegangen. Die Begründung des angefochtenen Bescheides sei auch in sich widersprüchlich; es werde nämlich behauptet, daß der Hof in ortsüblicher Weise bewirtschaftet werde und daß alle Arbeiten von Hand aus getätigt würden; dies sei aber gerade nicht ortsüblich, vielmehr seien alle anderen Höfe im ganzen Pongau schon auf maschinelle Bearbeitung umgestellt. Es treffe auch nicht zu, daß die Anschaffung landwirtschaftlicher Maschinen im Rahmen der Agrarförderung durch günstige oder zinsengestützte Darlehen möglich wäre; auch insoweit gehe der angefochtene Bescheid auf das anderslautende Vorbringen der Beschwerdeführer nicht ein. Die Erstbeschwerdeführerin habe verschiedene landwirtschaftliche Geräte angekauft und unaufschiebbare Reparaturen durchführen lassen, was zu einer Schuldensumme von S 459.372,-- geführt habe, eine Zahlung weiterer S 36.000,-- stehe bevor. Die Erstbeschwerdeführerin habe bereits versucht, einen Agrarförderungskredit zu bekommen, ihr Antrag sei aber abgelehnt worden. Selbst wenn sie einen solchen erhalte, müßte sie aber bei einer üblichen Laufzeit von acht Jahren jährlich über S 80.000,-- an Zins- und Tilgungsraten leisten, ein Betrag, der auf einem nur von einer Frau bewirtschafteten Bergbauernhof nicht aufgebracht werden könne. Die einzige Möglichkeit zur Finanzierung der angeschafften Maschinen bestehe im Verkauf von Grundstücken. Dies sei geschehen, wobei es sich, was auch im angefochtenen Bescheid eingeräumt werde, um solche Flächen handle, die landwirtschaftlich kaum einen Ertrag, nämlich höchstens drei bis vier Leiterwagen Pferdeheu im Jahr, lieferten und im Überschwemmungsgebiet lägen, wobei deren Bearbeitung von Hand aus mehr Aufwand erfordere, als dieser Ertrag rechtfertige. Ein Abverkauf bringe daher nicht nur keine Gefahr für den Hof mit sich, sondern sei vielmehr für dessen Erhaltung und Fortführung lebensnotwendig. Die im angefochtenen Bescheid angeführten Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofs könnten gleichfalls die zu Unrecht erfolgte Abweisung des Antrages der Beschwerdeführer nicht stützen. Schließlich bringen die Beschwerdeführer vor, die Behörde sei über ihren Vorschlag, einen Ortsaugenschein vorzunehmen, hinweggegangen und habe den Beschwerdeführern auch sonst keine Möglichkeit zur Darstellung der Verhältnisse an Ort und Stelle geboten.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die belangte Behörde hat die Verweigerung ihrer Zustimmung einerseits im wesentlichen damit begründet, daß das Rechtsgeschäft - welches Grundstücke gemäß § 1 Abs. 1 GVG 1974 betrifft - dem allgemeinen Interesse der Erhaltung

und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes und damit § 4 Abs. 1 GVG 1974 widerspreche, weil deren Abtrennung vom Betrieb diesen schwäche, seine Weiterentwicklung und Stärkung unterbinde, und weil die Flächen dem Bauernstand überhaupt verloren gingen, andererseits damit, daß der Verweigerungsgrund des § 6 Abs. 1 Z. 4 GVG 1974 vorliege, da die Grundstücke dem landwirtschaftlichen Betrieb ohne zureichenden Grund entzogen würden - denn einen solchen gebe es nicht und er sei insbesondere auch nicht in einer Ankaufsfinanzierung zu erblicken. Die belangte Behörde hat die Verweigerung ihrer Zustimmung einerseits im wesentlichen damit begründet, daß das Rechtsgeschäft - welches Grundstücke gemäß Paragraph eins, Absatz eins, GVG 1974 betrifft - dem allgemeinen Interesse der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes und damit Paragraph 4, Absatz eins, GVG 1974 widerspreche, weil deren Abtrennung vom Betrieb diesen schwäche, seine Weiterentwicklung und Stärkung unterbinde, und weil die Flächen dem Bauernstand überhaupt verloren gingen, andererseits damit, daß der Verweigerungsgrund des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 4, GVG 1974 vorliege, da die Grundstücke dem landwirtschaftlichen Betrieb ohne zureichenden Grund entzogen würden - denn einen solchen gebe es nicht und er sei insbesondere auch nicht in einer Ankaufsfinanzierung zu erblicken.

Nach dem von der Behörde ermittelten Sachverhalt handelt es sich bei den Verkaufsgrundstücken um in einem Überschwemmungsgebiet liegende, zum Großteil sumpfige Weideflächen, die etwa 6 % der Gesamtfläche des Betriebes der Erstbeschwerdeführerin einnehmen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 3 GVG 1974 ist unter den im § 4 bezeichneten Voraussetzungen die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu erteilen, wenn nach Abtrennung einzelner Teile eines Bauerngutes der dem Eigentümer verbleibende Rest noch zu einem lebensfähigen Bauerngute hinreicht. Im angefochtenen Bescheid ist nun nicht dargetan worden, daß der Betrieb der Erstbeschwerdeführerin durch den beabsichtigten Verkauf seine Lebensfähigkeiten im Sinne dieser Gesetzesstelle verlieren würde. Gemäß Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 3, GVG 1974 ist unter den im Paragraph 4, bezeichneten Voraussetzungen die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu erteilen, wenn nach Abtrennung einzelner Teile eines Bauerngutes der dem Eigentümer verbleibende Rest noch zu einem lebensfähigen Bauerngute hinreicht. Im angefochtenen Bescheid ist nun nicht dargetan worden, daß der Betrieb der Erstbeschwerdeführerin durch den beabsichtigten Verkauf seine Lebensfähigkeiten im Sinne dieser Gesetzesstelle verlieren würde.

Wohl ist die belangte Behörde mit ihrer Ansicht im Recht, wenn sie davon ausgeht, daß selbst dann, wenn die Voraussetzungen nach § 5 GVG 1974 zutreffen, die Zustimmung verweigert werden muß, falls die - mit § 4 zusammenhängenden, die dort angeführten Interessen konkretisierenden - Hinderungsgründe des § 6 GVG 1974 (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 21. September 1974, Slg. Nr. 9389/A) vorliegen. Wenn also auch, wie gezeigt, im Beschwerdefall eine Verweigerung der Zustimmung gemäß § 5 GVG 1974 nicht gerechtfertigt war, wäre die Versagung im Ergebnis zu Recht erfolgt, falls diese in § 6 GVG 1974 ihre Stütze fände. Die belangte Behörde hat sich dabei auf Abs. 1 Z. 4 dieses Paragraphen gestützt, wonach einem Rechtsgeschäft die Zustimmung nicht erteilt werden darf, wenn zu besorgen ist, daß sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund dem Land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden. Diese Gesetzesstelle schließt (arg.: "sonst") an die vorausgehende Ziffer 3 an, mit der verboten wird, daß die einem landwirtschaftlichen Betrieb gewidmeten Grundstücke zu näher umschriebenen Jagdzwecken erworben "und sie der ihrer Bodenbeschaffenheit entsprechenden landwirtschaftlichen Bestimmung entzogen werden". Nicht die Abtrennung der Grundstücke von ihrem bisherigen Betrieb stellt also den gemäß Z. 4 verpönten Entzug dar, sondern vielmehr die unmittelbar oder in weiterer Folge nach der Veräußerung zu besorgende Entziehung der Flächen aus "dem" land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb überhaupt (vgl. dazu die Terminologie in § 8 GVG 1974, ferner das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. März 1981, Slg. Nr. 10399/A), falls nicht ein zureichender Grund besteht. Die belangte Behörde hat in der zuerst genannten Beziehung festgestellt, daß der Erwerber, also der Zweitbeschwerdeführer, Nichtlandwirt sei und keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb führe, ein solcher Entzug daher stattfände. Unter dieser, von den Beschwerdeführern nicht in Abrede gestellten Voraussetzung dürfte das Fehlen eines zureichenden Grundes aber nicht etwa darin gesehen werden, daß ein erhebliches Interesse an einem Erwerb durch einen Nichtlandwirt mangle. Denn es ist durch Art. 6 des Staatsgrundgesetzes über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger verboten, eine bevorrechtete Klasse der Landwirte dadurch zu schaffen, daß ihnen nur deswegen, weil sie bereits Landwirte sind, das vorzugsweise Recht eingeräumt würde, Liegenschaften zu erwerben (vgl. das schon zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes Slg. Nr. 9389/A mit weiteren Hinweisen). Aus diesem Grund kann der belangten Behörde nicht gefolgt werden, wenn sie meint, nur ein "als notwendig anerkannter Verwendungszweck" könne den Entzug rechtfertigen. Daß im allgemeinen eine

Ankaufsfinanzierung einen "zureichenden" Grund nicht bildet, um einen Entzug im dargestellten Sinn zu billigen, mag zutreffen (vgl. den Hinweis im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11. April 1975, Slg. Nr. 8806/A); daß dies aber schlechterdings ausgeschlossen wäre, läßt sich dem Gesetz, anders als die belangte Behörde meint, nicht entnehmen. Die Beschwerdeführer haben insofern bereits in der Berufung behauptet, es wäre der Erstbeschwerdeführerin auch bei Aufnahme günstiger Agrarkredite zur Anschaffung unerlässlich notwendiger Maschinen nicht möglich, die Rückzahlung aus ihrem Betrieb zu finanzieren. Die belangte Behörde ist hierüber, ohne sich mit dem Vorbringen näher auseinanderzusetzen, mit dem Bemerken hinweggegangen, darin sei kein zureichender Grund zu erblicken, "da es für diesen Zweck im Rahmen der Agrarförderung günstige bzw. zinsgestützte Kredite gibt"; damit ist sachverhaltsbezogen offengeblieben, ob das Vorbringen der Beschwerdeführer den Tatsachen entspricht und ob sich nicht der Verkauf mit der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes (§ 4 Abs. 1 GVG 1974) vereinbaren läßt. Bei dieser Sachlage stellt auch die derzeitige Schuldenfreiheit des Hofes kein Gegenargument dar. Wohl ist die belangte Behörde mit ihrer Ansicht im Recht, wenn sie davon ausgeht, daß selbst dann, wenn die Voraussetzungen nach Paragraph 5, GVG 1974 zutreffen, die Zustimmung verweigert werden muß, falls die - mit Paragraph 4, zusammenhängenden, die dort angeführten Interessen konkretisierenden - Hinderungsgründe des Paragraph 6, GVG 1974 vergleiche, das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 21. September 1974, Slg. Nr. 9389/A vorliegen. Wenn also auch, wie gezeigt, im Beschwerdefall eine Verweigerung der Zustimmung gemäß Paragraph 5, GVG 1974 nicht gerechtfertigt war, wäre die Versagung im Ergebnis zu Recht erfolgt, falls diese in Paragraph 6, GVG 1974 ihre Stütze fände. Die belangte Behörde hat sich dabei auf Absatz eins, Ziffer 4, dieses Paragraphen gestützt, wonach einem Rechtsgeschäft die Zustimmung nicht erteilt werden darf, wenn zu besorgen ist, daß sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund dem Land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden. Diese Gesetzesstelle schließt (arg.: "sonst") an die vorausgehende Ziffer 3 an, mit der verboten wird, daß die einem landwirtschaftlichen Betrieb gewidmeten Grundstücke zu näher umschriebenen Jagdzwecken erworben "und sie der ihrer Bodenbeschaffenheit entsprechenden landwirtschaftlichen Bestimmung entzogen werden". Nicht die Abtrennung der Grundstücke von ihrem bisherigen Betrieb stellt also den gemäß Ziffer 4, verpönten Entzug dar, sondern vielmehr die unmittelbar oder in weiterer Folge nach der Veräußerung zu besorgende Entziehung der Flächen aus "dem" land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb überhaupt vergleiche, dazu die Terminologie in Paragraph 8, GVG 1974, ferner das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. März 1981, Slg. Nr. 10399/A), falls nicht ein zureichender Grund besteht. Die belangte Behörde hat in der zuerst genannten Beziehung festgestellt, daß der Erwerber, also der Zweitbeschwerdeführer, Nichtlandwirt sei und keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb führe, ein solcher Entzug daher stattfände. Unter dieser, von den Beschwerdeführern nicht in Abrede gestellten Voraussetzung dürfte das Fehlen eines zureichenden Grundes aber nicht etwa darin gesehen werden, daß ein erhebliches Interesse an einem Erwerb durch einen Nichtlandwirt mangle. Denn es ist durch Artikel 6, des Staatsgrundgesetzes über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger verboten, eine bevorrechtete Klasse der Landwirte dadurch zu schaffen, daß ihnen nur deswegen, weil sie bereits Landwirte sind, das vorzugsweise Recht eingeräumt würde, Liegenschaften zu erwerben vergleiche, das schon zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes Slg. Nr. 9389/A mit weiteren Hinweisen). Aus diesem Grund kann der belangten Behörde nicht gefolgt werden, wenn sie meint, nur ein "als notwendig anerkannter Verwendungszweck" könne den Entzug rechtfertigen. Daß im allgemeinen eine Ankaufsfinanzierung einen "zureichenden" Grund nicht bildet, um einen Entzug im dargestellten Sinn zu billigen, mag zutreffen vergleiche, den Hinweis im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11. April 1975, Slg. Nr. 8806/A); daß dies aber schlechterdings ausgeschlossen wäre, läßt sich dem Gesetz, anders als die belangte Behörde meint, nicht entnehmen. Die Beschwerdeführer haben insofern bereits in der Berufung behauptet, es wäre der Erstbeschwerdeführerin auch bei Aufnahme günstiger Agrarkredite zur Anschaffung unerlässlich notwendiger Maschinen nicht möglich, die Rückzahlung aus ihrem Betrieb zu finanzieren. Die belangte Behörde ist hierüber, ohne sich mit dem Vorbringen näher auseinanderzusetzen, mit dem Bemerken hinweggegangen, darin sei kein zureichender Grund zu erblicken, "da es für diesen Zweck im Rahmen der Agrarförderung günstige bzw. zinsgestützte Kredite gibt"; damit ist sachverhaltsbezogen offengeblieben, ob das Vorbringen der Beschwerdeführer den Tatsachen entspricht und ob sich nicht der Verkauf mit der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes (Paragraph 4, Absatz eins, GVG 1974) vereinbaren läßt. Bei dieser Sachlage stellt auch die derzeitige Schuldenfreiheit des Hofes kein Gegenargument dar.

Dazu kommt, daß die Beschwerdeführer darüber hinaus schon in der Berufung die Ansicht vertreten haben, die durch eine Kreditaufnahme zu gewärtigende Überschuldung würde zum "Untergang" des Hofes führen, womit

möglicherweise darauf angespielt wurde, die Veräußerung der Grundstücke wäre zur Vermeidung des Verfalles des Gutes unabwendbar, ein Grund, der gemäß § 7 GVG 1974 eine Zustimmung auch dann rechtfertigt, wenn die Voraussetzungen der §§ 4 bis 6 leg. cit. nicht vorliegen. Auch dieses Vorbringen wurde nicht erörtert, sondern nur ausgeführt, der landwirtschaftliche Betrieb sei nicht verschuldet und es herrschten derzeit "keinesfalls Verhältnisse, die den Verfall des Gutes befürchten" ließen. Die Richtigkeit dieses Sachverhaltes wurde als unzweifelhaft bezeichnet, und dabei auf im Ermittlungsverfahren eingeholte Auskünfte Bezug genommen, die von den Beschwerdeführern nicht hätten entkräftet werden können. Da sich die genannten Unterlagen und ebenso die Äußerungen der Beschwerdeführerin hierzu aber nicht in den dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Verwaltungsakten befinden, und die Beschwerdeführer andererseits in der Beschwerde behaupten, es sei unrichtig, daß ihnen die Widerlegung der Auffassung der belangten Behörde - welche sich vielmehr über ihr diesbezügliches Vorbringen hinweggesetzt habe - mißlungen wäre, erweist sich die Begründung des angefochtenen Bescheides auch in dieser Hinsicht als mangelhaft und der Sachverhalt als ergänzungsbedürftig, da der Umstand, daß eine diesbezügliche Überprüfung nicht möglich ist, den Beschwerdeführern gemäß § 38 Abs. 2 VwGG 1965 nicht zum Nachteil gereichen darf (siehe neuerlich das Erkenntnis Slg. Nr. 9389/A). Dazu kommt, daß die Beschwerdeführer darüber hinaus schon in der Berufung die Ansicht vertreten haben, die durch eine Kreditaufnahme zu gewärtigende Überschuldung würde zum "Untergang" des Hofes führen, womit möglicherweise darauf angespielt wurde, die Veräußerung der Grundstücke wäre zur Vermeidung des Verfalles des Gutes unabwendbar, ein Grund, der gemäß Paragraph 7, GVG 1974 eine Zustimmung auch dann rechtfertigt, wenn die Voraussetzungen der Paragraphen 4 bis 6 leg. cit. nicht vorliegen. Auch dieses Vorbringen wurde nicht erörtert, sondern nur ausgeführt, der landwirtschaftliche Betrieb sei nicht verschuldet und es herrschten derzeit "keinesfalls Verhältnisse, die den Verfall des Gutes befürchten" ließen. Die Richtigkeit dieses Sachverhaltes wurde als unzweifelhaft bezeichnet, und dabei auf im Ermittlungsverfahren eingeholte Auskünfte Bezug genommen, die von den Beschwerdeführern nicht hätten entkräftet werden können. Da sich die genannten Unterlagen und ebenso die Äußerungen der Beschwerdeführerin hierzu aber nicht in den dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Verwaltungsakten befinden, und die Beschwerdeführer andererseits in der Beschwerde behaupten, es sei unrichtig, daß ihnen die Widerlegung der Auffassung der belangten Behörde - welche sich vielmehr über ihr diesbezügliches Vorbringen hinweggesetzt habe - mißlungen wäre, erweist sich die Begründung des angefochtenen Bescheides auch in dieser Hinsicht als mangelhaft und der Sachverhalt als ergänzungsbedürftig, da der Umstand, daß eine diesbezügliche Überprüfung nicht möglich ist, den Beschwerdeführern gemäß Paragraph 38, Absatz 2, VwGG 1965 nicht zum Nachteil gereichen darf (siehe neuerlich das Erkenntnis Slg. Nr. 9389/A).

Es ist somit nicht von der Hand zu weisen, daß die belangte Behörde bei Vermeidung der Verfahrensmängel zu einem anderen, für die Beschwerdeführer günstigen, Bescheid hätte kommen können. In diesem Zusammenhang sei noch bemerkt, daß die belangte Behörde aus den von ihr im angefochtenen Bescheid zitierten Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes für ihren Rechtsstandpunkt nichts zu gewinnen vermochte.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 lit. c Z. 2 und 3 VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Litera c, Ziffer 2 und 3 VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Aufwandersatz wurde von den Beschwerdeführern nicht begehrt.

Wien, am 13. März 1984

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1984:1981070178.X00

Im RIS seit

30.03.2004

Zuletzt aktualisiert am

24.03.2016

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at