

# TE Vfgh Erkenntnis 2009/7/1 B1574/07

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 01.07.2009

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

ABGB §1278

Nö GVG 1989 §1 Z1, §2 Abs1

1. ABGB § 1278 heute
2. ABGB § 1278 gültig ab 01.01.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/2015
3. ABGB § 1278 gültig von 01.01.1917 bis 31.12.2016 zuletzt geändert durch RGBl. Nr. 69/1916

## Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Beurteilung eines - auch land- und forstwirtschaftliche Grundstücke umfassenden - Erbschaftskaufes als der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedürftiges Rechtsgeschäft

## Spruch

Die Beschwerdeführerin 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. Die Beschwerdeführerin erwarb mit Erbschaftskaufvertrag römisch eins. 1. Die Beschwerdeführerin erwarb mit Erbschaftskaufvertrag

vom 19. Oktober 2005 Erbteile an der Verlassenschaft nach dem am 16. Juni 2004 verstorbenen A. M. Zur Verlassenschaft gehören auch näher bezeichnete land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, nämlich KG Thaures, EZ 9 und EZ 45 im Gesamtausmaß von 14,2206 ha, sowie KG Watzmanns, EZ 35 im Ausmaß von 0,1514 ha.

2. Mit Schreiben vom 21. März 2006 richtete die Beschwerdeführerin an die Grundverkehrs-Bezirkskommission für den Wirkungsbereich der Bezirksbauernkammer Gmünd am Sitze der Bezirkshauptmannschaft Gmünd (im Folgenden: Grundverkehrs-Bezirkskommission) den Antrag, eine Negativbescheinigung auszustellen, dh. festzustellen, dass für den Kaufvertrag keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich sei, weil es sich nach Auffassung der Beschwerdeführerin bei dem Erbschaftskaufvertrag nicht um ein Rechtsgeschäft unter Lebenden handle und der

Rechtserwerb daher nach §2 Abs1 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 (NÖ GVG 1989), LGBl. 6800-0 idF LGBl. 6800-3, nicht zustimmungspflichtig wäre. Er wäre überdies mit dem ebenfalls zustimmungsfreien Erbverzicht zugunsten Dritter vergleichbar. 2. Mit Schreiben vom 21. März 2006 richtete die Beschwerdeführerin an die Grundverkehrs-Bezirkskommission für den Wirkungsbereich der Bezirksbauernkammer Gmünd am Sitze der Bezirkshauptmannschaft Gmünd (im Folgenden: Grundverkehrs-Bezirkskommission) den Antrag, eine Negativbescheinigung auszustellen, dh. festzustellen, dass für den Kaufvertrag keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich sei, weil es sich nach Auffassung der Beschwerdeführerin bei dem Erbschaftskaufvertrag nicht um ein Rechtsgeschäft unter Lebenden handle und der Rechtserwerb daher nach §2 Abs1 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 (NÖ GVG 1989), Landesgesetzblatt 6800-0 in der Fassung Landesgesetzblatt 6800-3, nicht zustimmungspflichtig wäre. Er wäre überdies mit dem ebenfalls zustimmungsfreien Erbverzicht zugunsten Dritter vergleichbar.

Mit Bescheid vom 5. Juli 2006 stellte die Grundverkehrs-Bezirkskommission fest:

"Der Erbschaftskaufvertrag vom 19. Oktober 2005, mit welchem als Rechtsgeschäft unter Lebenden unter anderem Erbanteile an land-

und forstwirtschaftlichen Liegenschaften, nämlich konkret ... [es

folgt die Aufzählung der Grundstücke] übertragen werden, bedarf zu seiner Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde."

3. Die Beschwerdeführerin legte dagegen Berufung ein und stellte darin die Anträge,

"a) den gegenständlichen Bescheid als nichtig aufzuheben; oder

b) diesen dahingehend abzuändern, dass festgestellt wird, dass der Erbschaftskaufvertrag vom 19.10.2005 keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf; oder

c) in eventu den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass sich die Genehmigungspflicht nur auf die landwirtschaftlichen und nicht auch auf die forstwirtschaftlichen Grundstücke und auch nicht auf das sonstige Vermögen des Erblassers bezieht;

d) im Falle der Aufhebung des Bescheides wegen Nichtigkeit in Folge Befangenheit der Mitglieder der Grundverkehrsbezirkskommission Gmünd die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine Grundverkehrskommission eines anderen Bezirkes zu übertragen."

4. Die Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (im Folgenden: GVLK) hat mit Bescheid vom 11. Juli 2007 gemäß §68 Abs4 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) (Spruchteil 1), §66 Abs4 AVG iVm §2 Abs1 erste Alternative NÖ GVG 1989 (Spruchteile 2 und 3) sowie §66 und §6 AVG iVm §2 Abs1 erste Alternative und §1 Z1 NÖ GVG 1989 (Spruchteil 4) die Berufung abgewiesen. In der Begründung zu Spruchteil 2 wird unter Hinweis auf das rechtswissenschaftliche Schrifttum im Wesentlichen ausgeführt, dass der Erbschaftskauf ein Rechtsgeschäft unter Lebenden darstelle, was mangels einer gesetzlichen Begriffsbestimmung im NÖ GVG 1989 aus der rechtswissenschaftlichen Lehre und der Rechtsprechung in Verbindung mit dem Zweck des Grundverkehrsrechtes abzuleiten sei. 4. Die Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (im Folgenden: GVLK) hat mit Bescheid vom 11. Juli 2007 gemäß §68 Abs4 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) (Spruchteil 1), §66 Abs4 AVG in Verbindung mit §2 Abs1 erste Alternative NÖ GVG 1989 (Spruchteile 2 und 3) sowie §66 und §6 AVG in Verbindung mit §2 Abs1 erste Alternative und §1 Z1 NÖ GVG 1989 (Spruchteil 4) die Berufung abgewiesen. In der Begründung zu Spruchteil 2 wird unter Hinweis auf das rechtswissenschaftliche Schrifttum im Wesentlichen ausgeführt, dass der Erbschaftskauf ein Rechtsgeschäft unter Lebenden darstelle, was mangels einer gesetzlichen Begriffsbestimmung im NÖ GVG 1989 aus der rechtswissenschaftlichen Lehre und der Rechtsprechung in Verbindung mit dem Zweck des Grundverkehrsrechtes abzuleiten sei.

In der Begründung wird dazu Folgendes ausgeführt:

"Zu Spruchteil 2:

Eine weitere Verletzung ihrer Rechte sieht die Berufungswerberin eventualiter (vgl. zur Zulässigkeit eines "Eventualantrages" im Verwaltungsverfahren an sich näher VwGH 12. Dezember 1997, Zl. 96/19/2048) darin, dass die Grundverkehrsbezirkskommission in dem zwischen ihr und einigen Erben abgeschlossenen Erbschaftskauf ein nach

dem NÖ GVG 1989 zustimmungspflichtiges Rechtsgeschäft erblickt. Sie habe deshalb eine Zuständigkeit in Anspruch genommen, die ihr gesetzlich nicht zukäme. Eine weitere Verletzung ihrer Rechte sieht die Berufungswerberin eventualiter vergleiche zur Zulässigkeit eines "Eventualantrages" im Verwaltungsverfahren an sich näher VwGH 12. Dezember 1997, Zl. 96/19/2048) darin, dass die Grundverkehrsbezirkskommission in dem zwischen ihr und einigen Erben abgeschlossenen Erbschafts Kauf ein nach dem NÖ GVG 1989 zustimmungspflichtiges Rechtsgeschäft erblickt. Sie habe deshalb eine Zuständigkeit in Anspruch genommen, die ihr gesetzlich nicht zukäme.

Das NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 enthält keine gesetzliche Begriffsbestimmung des Rechtsgeschäftes unter Lebenden. Was darunter zu verstehen ist, ist aus der rechtswissenschaftlichen Lehre, der Rechtsprechung in Verbindung mit dem Zweck des Grundverkehrsrechtes abzuleiten (zum Vorliegen eines Rechtsgeschäftes unter Lebenden z.B. Lentner, NZ 1968, 183).

Das NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 nennt zwar anders als etwa das Tiroler Grundverkehrsgesetz den Erbschafts Kauf nicht ausdrücklich als ein Rechtsgeschäft, welches einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmungspflicht bedarf, jedoch handelt es sich um ein Rechtsgeschäft unter Lebenden im Rahmen des Verlassenschaftsverfahrens. Nach Auffassung der Grundverkehrslandeskommission hätte eine gesetzliche Anordnung in der Aufzählung der zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäfte nur klarstellende Bedeutung (so auch Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht, Verlag Österreich 1996, Seite 129[,] und Jud in

„Der Erbschafts Kauf“, Manz 1998, Seite 27) ... Es handelt sich dabei um ein spezielles Kaufgeschäft.

Der Erbschafts Kauf ist vielmehr deshalb grundverkehrsrechtlich ein Rechtsgeschäft unter Lebenden, weil er zu Lebzeiten des Erben und des Erbschaftskäufers (inter vivos und nicht mortis causa) abgeschlossen wurde und seine Rechtswirkungen unwiderruflich bereits zu Lebzeiten der Vertragspartner entfaltet.

Das Grundverkehrsrecht greift nicht in das Erbrecht ein. Der Käufer muss weder erbfähig noch erbwürdig sein. Der Erbschaftskäufer benötigt keinen erbrechtlichen Berufungsgrund. Zwischen Erbe und Käufer gilt nicht Erbrecht, sondern Schuldrecht. Der Erbschafts Kauf wird im ABGB und zwar nicht im Erbrecht, sondern im Schuldrecht (§1278 ff) geregelt (so ausdrücklich Lentner, NZ 1969, 56).

Aus diesen Überlegungen lässt sich der Schluss ziehen, dass kein Grund besteht, den Erbschafts Kauf, obwohl er nur im Verlassenschaftsverfahren möglich ist, vom Grundverkehrsrecht auszunehmen. Der Erwerbsgrund für den Erbschaftskäufer ist ja nicht ein Berufungsgrund im Sinne des §799 ABGB - letzte Anordnung, Erbvertrag oder Gesetz, sondern der schuldrechtliche Vertrag zwischen dem Erben und dem Käufer zu deren Lebzeiten. Ähnlich verhält es sich auch mit der Erbteilung innerhalb des Verlassenschaftsverfahrens. Auf die Erbengemeinschaft finden die §§825 ff ABGB Anwendung. Kommen die Erben zu Lebzeiten überein, eine Liegenschaft aus dem Nachlass einem bestimmten Erben in Alleineigentum zu übertragen, so ist der Titel hierfür das Rechtsgeschäft zwischen Miterben und nicht irgendein erbrechtlicher Berufungsgrund: Dass die Teilung nicht vor der Einantwortung in Kraft treten kann, tut nichts zur Sache (Lentner, NZ 1969, 57). Immerhin sind die Parteien eines solchen Übereinkommens die Erben, deren gemeinschaftliche Sache vor der Einantwortung das Erbrecht ist und die den Nachlass gemeinsam verwalten, während bei[m] Erbschafts Kauf die Person des Käufers nicht in das Verlassenschaftsverfahren involviert sein muss.

Auch der Erbschafts Kauf, die Veräußerung des Erbrechts zwischen Erbanfall und Einantwortung, ist ein Rechtsgeschäft unter Lebenden; ebenso Erbteilungsübereinkommen, weil die Rechtswirkungen dieser Übereinkommen zwischen den Miterben bereits zu Lebzeiten eintreten. Entgegen der Ansicht der Berufungswerberin qualifiziert auch der Verwaltungsgerichtshof Erbübereinkommen als Rechtsgeschäfte unter Lebenden (vgl. VwGH 4. Mai 1992, 89/07/0124; 30. August 1995, 95/16/0098). Auch der Erbschafts Kauf, die Veräußerung des Erbrechts zwischen Erbanfall und Einantwortung, ist ein Rechtsgeschäft unter Lebenden; ebenso Erbteilungsübereinkommen, weil die Rechtswirkungen dieser Übereinkommen zwischen den Miterben bereits zu Lebzeiten eintreten. Entgegen der Ansicht der Berufungswerberin qualifiziert auch der Verwaltungsgerichtshof Erbübereinkommen als Rechtsgeschäfte unter Lebenden vergleiche VwGH 4. Mai 1992, 89/07/0124; 30. August 1995, 95/16/0098).

Die Grundverkehrslandeskommission schließt sich damit der Argumentation Lentners an und verneint diesem folgend, dass der ursprüngliche Wille des Gesetzgebers nicht auf die Einbeziehung dieser Art von Rechtsgeschäften unter Lebenden im Verlassenschaftsverfahren in den Bereich grundverkehrsrechtlicher Genehmigungspflicht gerichtet

gewesen sei (so Schüssler, NZ 1968, 193 ff; Thaler, NZ 1969, 73). Es ist unzutreffend, dass nur Rechtsgeschäfte, welche außerhalb des Verlassenschaftsverfahrens zustande kommen, den allgemeinen Grundverkehrsinteressen widersprechen können (s.d. §3 Abs1 NÖ GVG 1989). Auch im Verlassenschaftsverfahren ist die Gefahr des spekulativen Grunderwerbs gegeben. Lentner ist zuzustimmen, der gerade den Erbschafts Kauf als Rechtsgeschäft sieht, das seinen Abschluss nicht selten der Spekulationsabsicht verdankt (Lentner, NZ 1969, 52).

Den sinngemäß wiedergegebenen Argumenten der Berufungswerberin, dass der Erbschafts Kauf, obwohl ein Rechtsgeschäft unter Lebenden, an das Verlassenschaftsverfahren gebunden sei, bereits im Abhandlungsverfahren der Erbschaftskäufer an die Stelle des Veräußerers träte, der Erbschaftskäufer erst mit der Einantwortung Eigentum erlange, das Gesetz die Veräußerung des Erbrechtes ausdrücklich vorsehe, weshalb ein Eingriff im Grundverkehrsrecht positiv geregelt sein müsste (Schüssler, NZ 1968, 196), wo doch durch die Einantwortung im Abhandlungsverfahren Eigentum übertragen werde, der Gesetzgeber die Anwendung sowie die Bedingungen im Grundverkehrsrecht genau regeln [sollte], hält die Grundverkehrslandeskommission [F]olgendes entgegen:

Die ältere Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, nach der den Miterben das Eigentumsrecht vor der Einantwortung noch nicht zukomme (SZ 22/178; aA Lentner, Verlassenschaftsverfahren und Grundverkehrsrecht, NZ 1968, 184), ist für die Beantwortung der Frage, ob das Verpflichtungsgeschäft eines Erbschaftskaufs grundverkehrsbehördlich zustimmungspflichtig ist, nicht heranzuziehen. Nicht der Eigentumserwerb im engeren Sinn (modus), sondern das Verpflichtungsgeschäft (titulus) ist zustimmungspflichtig.

Die Wortfolge des §2 Abs1 NÖ GVG 1989 "wenn sie die Übertragung des Eigentums zum Gegenstand haben" ist nach grammatikalischer Auslegung nicht als "Übertragung des Eigentums an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter Lebenden" im Sinne eines sachenrechtlichen Rechtserwerbes zu verstehen. Es geht nicht[,] wie die Berufungswerberin meint, um eine Zuteilung der unmittelbaren Sachherrschaft bestimmter Nachlassgegenstände (beweglicher oder unbeweglicher Sachen), d[ie] Begründung von Eigentum oder den Eigentumsübergang bzw. die Verfügungsgewalt über das Nachlassvermögen.

Nach der im Grundverkehrsrecht geltenden wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist entgegen der Ansicht der Berufungswerberin der Umstand, dass der Erbschaftskäufer Gesamtrechtsnachfolger des Erblassers wird und damit verlassenschaftsrechtlich dem Erben gleichsteht, nicht entscheidend; ebenso wenig der Umstand, dass dieser Eingriff im Rahmen des Verlassenschaftsverfahren[s] stattfindet oder der Berufungswerberin sachenrechtlich ein Erbschaftsteil und kein Liegenschaftsanteil zusteht (vgl. jedoch OGH 22. April 1964, 5 Ob 64/64, welcher im Hinblick auf Erbschafts Kauf und Vorkaufsrecht auf diesen Umstand abstellt). Nach der im Grundverkehrsrecht geltenden wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist entgegen der Ansicht der Berufungswerberin der Umstand, dass der Erbschaftskäufer Gesamtrechtsnachfolger des Erblassers wird und damit verlassenschaftsrechtlich dem Erben gleichsteht, nicht entscheidend; ebenso wenig der Umstand, dass dieser Eingriff im Rahmen des Verlassenschaftsverfahren[s] stattfindet oder der Berufungswerberin sachenrechtlich ein Erbschaftsteil und kein Liegenschaftsanteil zusteht vergleiche jedoch OGH 22. April 1964, 5 Ob 64/64, welcher im Hinblick auf Erbschafts Kauf und Vorkaufsrecht auf diesen Umstand abstellt).

§2 Abs1 1. Satz 1. Alt. NÖ GVG 1989 bezieht sich seinem Wortlaut [nach] nicht auf das Verfügungsgeschäft der sachenrechtlichen Eigentumsübertragung, sondern auf den schuldrechtlichen Vertrag, das Titelgeschäft als Grundlage der Übertragung des Eigentums. Die Vertragsparteien schließen daher nicht das Verfügungsgeschäft, sondern das Verpflichtungsgeschäft unter der Voraussetzung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung aufschiebend bedingt ab.

Der aufschiebend bedingt geschlossene Vertrag erlangt erst durch den Bedingungseintritt der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung seine Wirksamkeit (1 Ob 291/97v; Markl/Oberhofer, Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung aus zivilrechtlicher Sicht, in WoBI 1992, 169 ff). Der durch die Bedingung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung hervorgerufene Schwebezustand (im Wege einer sogenannten Rechtsbedingung) ist aufschiebend bedingt an[zu]sehen (Kozioł/Welser, Bürgerliches Recht 110, 86; Steiner, Grundverkehrsbehördliche Genehmigung und Bedingungslehre, JBl 1974, 506; Franz Bydliński in der Entscheidungsglosse JBl 1975, 652, weiters in Klang 2 IV/2, 777 FN 112, 113[,] und insbesondere in Ostheim-FS 43 ff, 50; Rummel in Rummel ABGB 12 Rz 6 zu §897 ABGB; Apathy in Schwimann, ABGB-Praxiskommentar Rz 4 und 5 zu §897 ABGB).

Diese Rechtsbedingung des Verpflichtungsgeschäftes dauert so lange an, bis die Grundverkehrsbehörde die Genehmigung erteilt oder versagt oder festgestellt hat, dass das Geschäft keiner Genehmigung bedarf (EvBl 1994/66; JBl 1976, 43).

Das Wesen aufschiebend bedingter Rechtsgeschäfte liegt darin, dass zwar die Vollwirkungen des Geschäftes (zivilrechtlich insbesondere in Gestalt der Erfüllungsansprüche) erst mit Bedingungseintritt effektuiert werden, dass aber bereits mit dem Vertragsabschluß eine Reihe von sogenannten Vorwirkungen, etwa Anwartschaftsrechte auf die Verschaffung von Eigentum begründet w[erden], aus denen sich vor allem eine Bindung der Vertragsparteien, etwa die Pflicht ergibt, alles zu unterlassen, was den Bedingungseintritt vereiteln könnte, und alles zu tun, um den Bedingungseintritt herbeizuführen (vgl. zB F. Bydlinski in Ostheim-FS; Koziol/Welser aaO.; EvBl 1994/66 uva). Diese Vorwirkungen werden unabhängig vom Bedingungseintritt bereits durch den Vertragsabschluß begründet (F. Bydlinski in Ostheim-FS 51, 52). Das Wesen aufschiebend bedingter Rechtsgeschäfte liegt darin, dass zwar die Vollwirkungen des Geschäftes (zivilrechtlich insbesondere in Gestalt der Erfüllungsansprüche) erst mit Bedingungseintritt effektuiert werden, dass aber bereits mit dem Vertragsabschluß eine Reihe von sogenannten Vorwirkungen, etwa Anwartschaftsrechte auf die Verschaffung von Eigentum begründet w[erden], aus denen sich vor allem eine Bindung der Vertragsparteien, etwa die Pflicht ergibt, alles zu unterlassen, was den Bedingungseintritt vereiteln könnte, und alles zu tun, um den Bedingungseintritt herbeizuführen vergleiche zB F. Bydlinski in Ostheim-FS; Koziol/Welser aaO.; EvBl 1994/66 uva). Diese Vorwirkungen werden unabhängig vom Bedingungseintritt bereits durch den Vertragsabschluß begründet (F. Bydlinski in Ostheim-FS 51, 52).

Die Berufungswerberin irrt, wenn sie meint, für die Frage der Genehmigungspflicht nach §2 Abs1 NÖ GVG 1989 wäre die Erlangung der Verfügungsgewalt über die land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft entscheidend. Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte führt ebenso eine am Zweck der Rechtseinräumung orientierte Auslegung (vgl. 4 Ob 190/97p; EFSlg 78.360; JBl 1991, 642) zum Ergebnis, dass es nicht auf den Erwerb des Eigentums, die Erwerbsart im Sinne einer Rechtsübertragung (der modus, etwa dem Verfügungsgeschäft, s.d. §431 ABGB der sachenrechtlichen Einräumung grundbücherlicher Rechte), sondern auf das vorangehende Verpflichtungsgeschäft ankommt. Die Berufungswerberin irrt, wenn sie meint, für die Frage der Genehmigungspflicht nach §2 Abs1 NÖ GVG 1989 wäre die Erlangung der Verfügungsgewalt über die land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft entscheidend. Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte führt ebenso eine am Zweck der Rechtseinräumung orientierte Auslegung vergleiche 4 Ob 190/97p; EFSlg 78.360; JBl 1991, 642) zum Ergebnis, dass es nicht auf den Erwerb des Eigentums, die Erwerbsart im Sinne einer Rechtsübertragung (der modus, etwa dem Verfügungsgeschäft, s.d. §431 ABGB der sachenrechtlichen Einräumung grundbücherlicher Rechte), sondern auf das vorangehende Verpflichtungsgeschäft ankommt.

Der Grundverkehrsbezirkskommission ist beizutreten, wenn sie diesen Rechtserwerb nicht als einen Rechtserwerb von Todes wegen, sondern als einen Erwerb unter Lebenden im grundverkehrsrechtlichen Sinn qualifiziert hat, der einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf.

Der Erwerb eines Erbanteiles ist grundverkehrsrechtlich mit dem Erwerb eines Miteigentumsanteiles vergleichbar. Es ist in diesem Zusammenhang aus grundverkehrsrechtlicher Sicht unerheblich, ob der Erbschaftskäufer den gesamten Nachlass oder nur einen oder mehrere Erbanteile erwirbt. Ausschlaggebend ist, ob sich im Nachlass eine land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft befindet, erlangt der Erbschaftskäufer nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach der Einantwortung an dieser Liegenschaft Eigentum bzw. Miteigentum. Es reicht aus, dass die Berufungswerberin zu einem geringen Teil Eigentümerin an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird.

Die wirtschaftliche Betrachtungsweise des Grundverkehrsrechtes unterscheidet sich von jener nach dem Steuerrecht schon in ihrem Gegenstand. Die wirtschaftliche Betrachtungsweise im Steuerrecht [(vgl.] §21 Bundesabgabenordnung (BAO)[)] dient der Beurteilung abgabenrechtlicher Fragen. Der Kauf eines Erbteiles, zu dem eine land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft gehört, ist nach dem Grundverkehrsrecht - wirtschaftlich - gesehen ein Kauf über eine land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft. Die von der Berufungswerberin zum Erbschaftssteuergesetz ins Treffen geführte steuerrechtliche Rechtsprechung (Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 2. Juli 1992, Zl. 90/16/0167) ist für die Frage, ob der Erbschafts Kauf nach dem NÖ GVG 1989 zustimmungspflichtig ist, rechtlich nicht entscheidend, liegt nach §21 BAO das Gewicht der Beurteilung nicht bei der Lösung grundverkehrsrechtlicher Fragen, sondern bei jener eines abgabenrechtlich bedeutsamen Vorganges.

Dem Einwand, dass der gegenständliche Erwerb "niemals den Bauernstand gefährden" würde, weil die bisherigen

Pachtverträge unangetastet bleiben würden, ist zum einen entgegenzuhalten, dass diese Frage im Rahmen des darauf folgenden Genehmigungsverfahrens zu klären ist, zum anderen, dass die Zielsetzung des NÖ GVG 1989 nicht nur darin besteht, eine Gefährdung des Bauernstandes zu verhindern, sondern diesen zu stärken.

[Zum] Standpunkt der Berufungswerberin, dass der Erbschafts Kauf vom 19. Oktober 2005 deshalb nicht nach §2 Abs1 NÖ GVG 1989 zustimmungspflichtig wäre, weil es sich um kein Rechtsgeschäft über eine land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft handeln würde und daher entsprechend ihrem Antrag vom 21. März 2006 eine Negativbestätigung auszustellen sei, ist [F]olgendes auszuführen:

Nach dem Vorbringen und dem Inhalt des zweiten Eventualantrages der Berufungswerberin steht unbestritten fest, dass die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin an Landwirte verpachtet bleiben würden.

Damit räumt die Berufungswerberin im Weiteren selbst ein, dass diese Flächen im Sinne des NÖ GVG 1989 landwirtschaftlich genutzt sind. Hinsichtlich der forstlichen Flächen hat hingegen das Verfahren nicht ergeben, dass diese Flächen einem anderen Zweck als jene[m] der Forstwirtschaft zugeführt wurden. Nach §1 Z1 NÖ GVG 1989 beendet die Aussetzung der Bewirtschaftung die Eigenschaft einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft nicht, solange diese Flächen keinem anderen (rechtmäßigen) Zweck zugeführt wurde[n]. Eine Nicht- oder Mindernutzung bewirkt die Aufhebung nicht (VfSlg 11.754, 12.986, 3.194 [richtig:13.194]). Es bedarf darüber hinaus eines Umwidmungsaktes. Es ist in der mündlichen Verhandlung auf Befragen des rechtsfreundlichen Vertreters nicht hervorgekommen, dass die Widmung der forstlichen Flächen entfallen wäre. Bei Waldgrundstücken können wegen der forstlichen Umtriebszeiten signifikante Erträge nur in längeren Zeitabschnitten anfallen.

Dieser Rüge kommt schließlich auch deshalb keine Berechtigung zu, weil die Frage der Eigenschaft der gegenständlichen Liegenschaft nicht Gegenstand des Antrages vom 21. März 2005 [richtig: 2006] war. Am Rande sei zu dem in der Berufung gestellten "Eventualantrag" auf "Genehmigung" auf das VwGH[-]Erkenntnis vom 17. Oktober 1997, Zl. 95/19/1472, verwiesen, wonach ein Berufungswerber von der Berufungsinstanz nur eine andere Entscheidung in derselben, nicht aber in einer anderen "Sache" begehren kann.

Ein Feststellungsbescheid ist jedenfalls dann als unzulässig anzusehen, wenn die strittige Rechtsfrage im Rahmen eines anderen gesetzlich vorgezeichneten Verwaltungsverfahrens entschieden werden kann (vgl. z.B. VwGH 16. September 1999, 96/07/0179). Abgesehen davon, dass die Frage, ob die vertragsgegenständliche Fläche eine grundverkehrsbehördliche Liegenschaft im Sinne des §1 Z1 NÖ GVG 1989 ist, hätte diese Frage entgegen der Auffassung der Berufungswerberin im Rahmen eines Antrages auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung oder in einem Verfahren nach §11 Abs8 NÖ GVG 1989, somit in anderen Verfahren geklärt werden können. Dem Berufungsvorbringen ist bei einem solchen Verständnis de[s] angestrebten Feststellungsverfahren[s] der Boden entzogen. Ein Feststellungsbescheid ist jedenfalls dann als unzulässig anzusehen, wenn die strittige Rechtsfrage im Rahmen eines anderen gesetzlich vorgezeichneten Verwaltungsverfahrens entschieden werden kann vergleiche z.B. VwGH 16. September 1999, 96/07/0179). Abgesehen davon, dass die Frage, ob die vertragsgegenständliche Fläche eine grundverkehrsbehördliche Liegenschaft im Sinne des §1 Z1 NÖ GVG 1989 ist, hätte diese Frage entgegen der Auffassung der Berufungswerberin im Rahmen eines Antrages auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung oder in einem Verfahren nach §11 Abs8 NÖ GVG 1989, somit in anderen Verfahren geklärt werden können. Dem Berufungsvorbringen ist bei einem solchen Verständnis de[s] angestrebten Feststellungsverfahren[s] der Boden entzogen.

Zu Spruchteil 3:

Die Grundverkehrsbehörde hat ein Rechtsgeschäft nur entweder zur Gänze zu genehmigen oder ihm zur Gänze die Genehmigung zu versagen (VwGH 26.3.2004, 2003/02/0135 mit Hinweis auf VfGH 28.2.1986, VfSlg 10.764/1986). Das gleiche gilt für die Beantwortung der Frage der Zustimmungspflichtigkeit eines Rechtsgeschäftes. Entweder ist das gesamte Rechtsgeschäft zustimmungspflichtig oder das gesamte Rechtsgeschäft nicht zustimmungspflichtig. Der Ausspruch, dass sich die Zustimmungspflicht nur auf die landwirtschaftlichen und nicht auch auf die forstwirtschaftlichen Grundstücke und auch nicht auf das sonstige Vermögen des Erblassers (im Erbanteil) beziehe, wäre demnach nicht gesetzlich zulässig." Die Grundverkehrsbehörde hat ein Rechtsgeschäft nur entweder zur Gänze zu genehmigen oder ihm zur Gänze die Genehmigung zu versagen (VwGH 26.3.2004, 2003/02/0135 mit Hinweis auf VfGH 28.2.1986, VfSlg 10.764 aus 1986,). Das gleiche gilt für die Beantwortung der Frage der Zustimmungspflichtigkeit eines Rechtsgeschäftes. Entweder ist das gesamte Rechtsgeschäft zustimmungspflichtig oder das gesamte

Rechtsgeschäft nicht zustimmungspflichtig. Der Ausspruch, dass sich die Zustimmungspflicht nur auf die landwirtschaftlichen und nicht auch auf die forstwirtschaftlichen Grundstücke und auch nicht auf das sonstige Vermögen des Erblassers (im Erbanteil) beziehe, wäre demnach nicht gesetzlich zulässig."

5. Gegen diesen Bescheid der GVLK vom 11. Juli 2007 richtet sich die unter Berufung auf Art 144 B-VG erhobene Beschwerde. Die Beschwerdeführerin behauptet, durch den angefochtenen Bescheid in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs, auf ein faires Verfahren gemäß Art 6 EMRK, auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter sowie in dem "durch EU-Recht gewährleisteten Recht auf Kapitalverkehrsfreiheit" verletzt zu sein. Es wird die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt.

6. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie den Antrag stellt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

II. Die maßgeblichen Bestimmungen des NÖ GVG 1989, LGBl. 6800-0 idF LGBl. 6800-3, lauten wie folgt: römisch zwei. Die maßgeblichen Bestimmungen des NÖ GVG 1989, Landesgesetzblatt 6800-0 in der Fassung Landesgesetzblatt 6800-3, lauten wie folgt:

"I. Allgemeines

§ 1

Begriffsbestimmungen

1. Land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften sind

a) land- oder forstwirtschaftliche Betriebe;

b) einzelne oder mehrere Grundstücke, Betriebs- und Wohngebäude, die ganz oder überwiegend zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören oder land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Hierbei ist die Beschaffenheit oder die Art ihrer tatsächlichen Verwendung maßgebend. Die Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Betriebes, eines Grundstückes oder eines Gebäudes, ohne daß dieser bzw. dieses einem anderen Zweck zugeführt wird, beendet die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nicht.

Keine land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften sind solche, die

\* aufgrund der Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes, LGBl. 8000, als Bauland (ausgenommen die Nutzungsart Bauland-Agrar-Gebiet) oder Verkehrsflächen gewidmet sind; \* aufgrund der Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes, Landesgesetzblatt 8000, als Bauland (ausgenommen die Nutzungsart Bauland-Agrar-Gebiet) oder Verkehrsflächen gewidmet sind;

\* in das Eisenbahnbuch eingetragen sind.

...

II. Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen

Liegenschaften römisch zwei. Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen, Liegenschaften

§ 2

Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder

forstwirtschaftlichen Liegenschaften Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder, forstwirtschaftlichen Liegenschaften

1. (1) Absatz eins, Rechtsgeschäfte unter Lebenden über land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn sie zum Gegenstand haben:

\* die Übertragung des Eigentums,

..."

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

1. In der Beschwerde wird im Wesentlichen vorgebracht, dass entgegen der Ansicht der belangten Behörde das Rechtsgeschäft des Erbschaftskaufes nicht der Zustimmungspflicht durch die Grundverkehrsbehörde gemäß §2 Abs1 NÖ GVG 1989 unterliege.

2.1. Die Beschwerdeführerin behauptet zunächst, im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt zu sein. Es sei unsachlich, dass der Erbverzicht, dh. die entgeltliche oder unentgeltliche Abtretung von Erbrechten an andere Personen, nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht unterliege, ein Erbschafts Kauf hingegen schon.

2.2. 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. 2.2. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10.413 aus 1985,, 14.842 aus 1997,, 15.326 aus 1998, und 16.488 aus 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.

Der angefochtene Bescheid stützt sich im Wesentlichen auf §1 Z1 und §2 Abs1 erste Alternative NÖ GVG 1989.

2.3. Der Erbschafts Kauf, dh. die Erbrechtsveräußerung zwischen Erbanfall und Einantwortung des Nachlasses (§§1278 ff. ABGB,

s. zB Binder, §1278 ABGB, in: Schwimann [Hrsg.], ABGB Praxiskommentar3, Bd. 5, 2006, Rz 1), wird im NÖ GVG 1989 nicht explizit geregelt. Der Verfassungsgerichtshof geht in seiner Rechtsprechung davon aus, dass der zwischen dem Erben und dem Erwerber des Erbrechtes abgeschlossene Vertrag als ein Rechtsgeschäft unter Lebenden anzusehen ist (vgl. VfSlg. 10.914/1986).s. zB Binder, §1278 ABGB, in: Schwimann [Hrsg.], ABGB Praxiskommentar3, Bd. 5, 2006, Rz 1), wird im NÖ GVG 1989 nicht explizit geregelt. Der Verfassungsgerichtshof geht in seiner Rechtsprechung davon aus, dass der zwischen dem Erben und dem Erwerber des Erbrechtes abgeschlossene Vertrag als ein Rechtsgeschäft unter Lebenden anzusehen ist vergleiche VfSlg. 10.914 aus 1986,).

2.4. Unter Hinweis auf dieses Vorerkenntnis hegt der Verfassungsgerichtshof gegen die angewandten Bestimmungen keine Bedenken und kann auch nicht erkennen, dass die belangte Behörde diesen einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hätte. Die Beschwerdeführerin könnte daher im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die Behörde Willkür geübt hätte.

Ein willkürliches Verhalten kann der Behörde jedoch nicht vorgeworfen werden und wurde in der Beschwerde auch gar nicht behauptet.

Die Beschwerdeführerin wurde daher nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger verletzt.

3.1. Die Beschwerdeführerin rügt weiters eine Verletzung im Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs nach Art6 StGG. Im Gegensatz zur Entscheidung VfSlg. 10.914/1986 würden im vorliegenden Fall nur rund 25 % der Erbteile und nicht der gesamte Nachlass durch Erbschafts Kauf erworben, weshalb im Ergebnis nicht von einer Genehmigungspflicht auszugehen sei. 3.1. Die Beschwerdeführerin rügt weiters eine Verletzung im Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs nach Art6 StGG. Im Gegensatz zur Entscheidung VfSlg. 10.914 aus 1986, würden im vorliegenden Fall nur rund 25 % der Erbteile und nicht der gesamte Nachlass durch Erbschafts Kauf erworben, weshalb im Ergebnis nicht von einer Genehmigungspflicht auszugehen sei.

3.2. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs erlaubt dem Gesetzgeber Beschränkungen der Liegenschaftsverkehrsfreiheit, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt und soweit die Beschränkung der Liegenschaftsverkehrsfreiheit im öffentlichen Interesse liegt und nicht unverhältnismäßig ist (s. VfSlg. 14.701/1996, 14.704/1996 und 14.966/1997). 3.2. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs erlaubt dem Gesetzgeber Beschränkungen der Liegenschaftsverkehrsfreiheit, sofern er dadurch

nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt und soweit die Beschränkung der Liegenschaftsverkehrsfreiheit im öffentlichen Interesse liegt und nicht unverhältnismäßig ist (s. VfSlg. 14.701 aus 1996,, 14.704 aus 1996, und 14.966 aus 1997,).

Anknüpfend an die Erwägungen in VfSlg. 14.701/1996, könnte im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs - gleich einer des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums - nur dann vorliegen, wenn die belangte Behörde das Gesetz in verfassungswidriger Weise ausgelegt oder in denk unmöglicher Weise angewandt hätte - ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, dass dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre (so auch VfSlg. 14.966/1997, 17.227/2004), was die Beschwerde jedoch gar nicht behauptet. Anknüpfend an die Erwägungen in VfSlg. 14.701 aus 1996,, könnte im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs - gleich einer des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums - nur dann vorliegen, wenn die belangte Behörde das Gesetz in verfassungswidriger Weise ausgelegt oder in denk unmöglicher Weise angewandt hätte - ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, dass dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre (so auch VfSlg. 14.966 aus 1997,, 17.227 aus 2004,), was die Beschwerde jedoch gar nicht behauptet.

3.3. Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin nur rund 25 % der Erbteile durch Kaufvertrag erwirbt, ändert an der Zustimmungspflicht nichts (vgl. VfSlg. 10.914/1986). Im Hinblick auf den Zweck des Grundverkehrs unterfällt der Erwerb von Erbteilen als Erwerb von Miteigentumsanteilen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht (vgl. zB VfSlg. 4933/1965, 10.644/1985, 10.688/1985). Soweit die Beschwerdeführerin aufzeigt, dass mit dem Kauf des Erbrechts nicht nur Liegenschaften erworben werden, ist sie darauf hinzuweisen, dass ein Erbschafts Kauf nicht in eine Vielzahl einzelner Rechtsgeschäfte zerlegt werden kann. 3.3. Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin nur rund 25 % der Erbteile durch Kaufvertrag erwirbt, ändert an der Zustimmungspflicht nichts vergleiche VfSlg. 10.914 aus 1986,). Im Hinblick auf den Zweck des Grundverkehrs unterfällt der Erwerb von Erbteilen als Erwerb von Miteigentumsanteilen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht vergleiche zB VfSlg. 4933 aus 1965,, 10.644 aus 1985,, 10.688 aus 1985,). Soweit die Beschwerdeführerin aufzeigt, dass mit dem Kauf des Erbrechts nicht nur Liegenschaften erworben werden, ist sie darauf hinzuweisen, dass ein Erbschafts Kauf nicht in eine Vielzahl einzelner Rechtsgeschäfte zerlegt werden kann.

Die Beschwerdeführerin wurde sohin nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs verletzt.

4.1. In der Beschwerde wird außerdem eine Verletzung des Art6 EMRK behauptet. Die Beschwerdeführerin moniert, dass das Berufungsverfahren bei der belangten Behörde weder zur Gänze öffentlich gewesen sei, noch den Charakter eines kontradiktorischen Verfahrens getragen habe. Es habe lediglich eine Anhörung stattgefunden, bei der Vertreter der belangten Behörde den bisher eingetretenen Sachverhalt dargestellt hätten und "der Berufungswerber seine Berufung" vorgetragen hätte. Der Grundverkehrs-Landeskommission komme überdies kein Tribunalcharakter zu.

4.2. Die Anwendbarkeit des Art6 EMRK vorausgesetzt, ist darauf hinzuweisen, dass eine öffentliche mündliche Verhandlung stattgefunden hat.

Soweit die Befangenheit einzelner Mitglieder der GVLK gerügt wurde, wurden diese Vorwürfe nicht im Einzelnen dargelegt. Zur Tribunalqualität der GVLK wird auf die diesbezügliche Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes verwiesen (vgl. zB VfSlg. 13.681/1994, 17.855/2006). Soweit die Befangenheit einzelner Mitglieder der GVLK gerügt wurde, wurden diese Vorwürfe nicht im Einzelnen dargelegt. Zur Tribunalqualität der GVLK wird auf die diesbezügliche Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes verwiesen vergleiche zB VfSlg. 13.681 aus 1994,, 17.855 aus 2006,).

Die Beschwerdeführerin wurde jedenfalls nicht in dem durch Art6 EMRK gewährleisteten Recht verletzt.

5.1. Die Beschwerdeführerin bringt weiters eine Verletzung im Recht auf den gesetzlichen Richter vor und begründet dies im Wesentlichen damit, dass die belangte Behörde durch den angefochtenen Bescheid eine Befugnis für sich in Anspruch genommen habe, für die im Gesetz die materiellrechtliche Grundlage fehle.

5.2. 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 (zB VfSlg. 15.372/1998, 15.738/2000, 16.066/2001, 16.298/2001 und 16.717/2002) oder wenn sie in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt, etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB VfSlg. 15.482/1999, 15.858/2000, 16.079/2001 und 16.737/2002). 5.2. 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 (zB VfSlg. 15.372 aus 1998,, 15.738 aus 2000,, 16.066 aus 2001,, 16.298 aus 2001, und 16.717 aus 2002,) oder wenn sie in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt, etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB VfSlg. 15.482 aus 1999,, 15.858 aus 2000,, 16.079 aus 2001, und 16.737 aus 2002,).

5.3. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin habe die GVLK nicht berücksichtigt, dass die forstwirtschaftlichen Grundstücke in den letzten Jahrzehnten nicht mehr bewirtschaftet wurden, auch gegenwärtig keinem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind und daher ihre Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke iSd NÖ GVG 1989 verloren hätten.

Gemäß §1 Z1 NÖ GVG 1989 beendet die Aussetzung der Bewirtschaftung die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft solange nicht, solange diese Flächen nicht einem anderen rechtmäßigen Zweck zugeführt werden (vgl. auch VfSlg. 11.754/1988, 12.986/1992, 13.194/1992). Die oben wiedergegebene Auffassung der Beschwerdeführerin trifft somit nicht zu. Gemäß §1 Z1 NÖ GVG 1989 beendet die Aussetzung der Bewirtschaftung die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft solange nicht, solange diese Flächen nicht einem anderen rechtmäßigen Zweck zugeführt werden vergleiche auch VfSlg. 11.754 aus 1988,, 12.986 aus 1992,, 13.194 aus 1992,). Die oben wiedergegebene Auffassung der Beschwerdeführerin trifft somit nicht zu.

5.4. Eine Verletzung im Recht auf den gesetzlichen Richter erblickt die Beschwerdeführerin darüber hinaus darin, dass die belangte Behörde das von der Beschwerdeführerin angeführte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes, wonach aus steuerrechtlicher Sicht ein Erbschafts Kauf als Rechtsgeschäft von Todes wegen zu beurteilen sei (VwGH 2.7.1992, 90/16/0167), nicht ausreichend berücksichtigt habe und sich im Gegensatz dazu für die Genehmigung des Erbschaftskaufes, den sie als Rechtsgeschäft unter Lebenden wertet, als zuständig betrachtet hat.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Ziele des Abgaben- und Grundverkehrsrechts kann der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie im vorliegenden Zusammenhang von der grundverkehrsrechtlichen Betrachtungsweise ausgeht.

5.5. Aus diesen Ausführungen ergibt sich, dass die belangte Behörde, wenn sie den von der Beschwerdeführerin am 19. Oktober 2005 abgeschlossenen Erbschafts Kauf, der unbestritten auch land- und forstwirtschaftliche Grundstücke mit umfasst, als ein der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung nach §2 Abs1 NÖ GVG 1989 bedürftiges Rechtsgeschäft beurteilt hat, nicht eine Zuständigkeit in Anspruch genommen hat, die ihr nach dem Gesetz nicht zugekommen wäre. Durch den angefochtenen Bescheid ist die Beschwerdeführerin daher nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

6. Schließlich behauptet die Beschwerdeführerin, durch den angefochtenen Bescheid im "durch EU-Recht gewährleisteten Recht auf Kapitalverkehrsfreiheit" verletzt zu sein. Das trifft allein deshalb nicht zu, weil der Fall keinen Gemeinschaftsrechtsbezug aufweist.

7. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass die Beschwerdeführerin in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewandten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, dass sie in ihren Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

Ob der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie im vorliegenden Fall - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. zB VfSlg. 10.659/1985, 16.570/2002, 17.878/2006). Ob der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie im vorliegenden Fall - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann vergleiche zB VfSlg. 10.659 aus 1985,, 16.570 aus 2002,, 17.878 aus 2006,).

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

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

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Rechtsgeschäft unter Lebenden, Zivilrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2009:B1574.2007

**Zuletzt aktualisiert am**

26.11.2010

**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)