jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 2005/6/8 G163/04 ua

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.06.2005

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz
Oö GVG 1994 §4

Leitsatz

Aufhebung von Bestimmungen des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes betreffend die Selbstbewirtschaftung als grundlegende Genehmigungsvoraussetzung für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke; Inländerdiskriminierung infolge strengerer Voraussetzungen bei rein innerstaatlichen Sachverhalten als bei Sachverhalten mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug

Spruch

Im Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken in Oberösterreich (Oberösterreichisches Grundverkehrsgesetz 1994), LGBl. 88, werden die Wortfolge "und der Rechtserwerber glaubhaft macht, dass er das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird" in §4 Abs2 sowie der §4 Abs3 und 4 als verfassungswidrig aufgehoben.

Die verfassungswidrigen Bestimmungen sind nicht mehr anzuwenden.

Der Landeshauptmann von Oberösterreich ist zur unverzüglichen Kundmachung dieser Aussprüche im Landesgesetzblatt für Oberösterreich verpflichtet.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Beim Verfassungsgerichtshof sind zu B105/02 und B621/03 auf Art144 B-VG gestützte Beschwerden gegen Bescheide der (Oberösterreichischen) Landes-Grundverkehrskommission anhängig, denen folgende Sachverhalte zu Grunde liegen:

1.1. Zu B105/02

Mit Kaufvertrag vom 18. Jänner 2001 verkaufte der Beschwerdeführer eine landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft in der KG Dorf an die mitbeteiligte Partei. Dieser Kaufvertrag stand im Zusammenhang mit einem Darlehen über S 3,500.000,--, welches die mitbeteiligte Partei dem Beschwerdeführer gegen Einräumung einer Höchstbetragshypothek von S 4,000.000,-- auf der Liegenschaft der KG Dorf gewährt hatte. Bereits in der Darlehensvereinbarung wurde festgelegt, dass die Rückzahlung des Darlehens entweder durch die Einlösung der Kaufoption oder durch Rückzahlung

des Darlehens erfolgen könne. Die Bezirksgrundverkehrskommission Raab versagte dem Kaufvertrag mit Bescheid vom 12. Juli 2001 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Die dagegen erhobene Berufung wurde von der Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung mit Bescheid vom 27. November 2001 als unbegründet abgewiesen.

Die belangte Behörde begründete die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung damit, dass bereits eine Grundvoraussetzung für die Erteilung der Genehmigung nicht vorliege. Gemäß §4 Abs2 des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1994 LGBl. 88 (hier maßgeblich also vor der Novelle LGBl. für Oberösterreich 2002/85; im Folgenden: OÖ GVG 1994) müsse der Erwerber glaubhaft machen, dass er das Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften werde. Nach einem - unbestritten gebliebenen - Bericht der Bezirksbauernkammer Ried im Innkreis sei neben dem Kaufvertrag auch ein Übergabsvertrag abgeschlossen worden. Durch den Übergabsvertrag übertrage die mitbeteiligte Partei wiederum die Liegenschaft an den Beschwerdeführer und erhalte im Gegenzug dazu ein lebenslanges Fruchtgenussrecht an den landwirtschaftlichen Grundstücken, welches er durch Verpachtung wahrnehmen wolle. Eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber sei demzufolge nicht gegeben, weshalb dem Rechtsgeschäft die Genehmigung nicht erteilt werden könne.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof.

1.2. Zu B621/03

Mit Übergabsvertrag vom 18./19. Jänner 2001 übergab die mitbeteiligte Partei land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in den KG Jederetsberg und Dorf an den Beschwerdeführer. Als "Gegenleistung" wurde die Dienstbarkeit der Wohnung, die Reallast des Ausgedinges sowie das Fruchtgenussrecht auf Lebenszeit auf Grundstücken der KG Jederetsberg im Umfang von 138.307 m² vereinbart. Die Bezirksgrundverkehrskommission versagte mit Bescheid vom 8. März 2002 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung mit der Begründung, die mitbeteiligte Partei sei zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht mehr geschäftsfähig gewesen, ferner sei eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber nicht vorgesehen. Der dagegen erhobenen Berufung gab die Landesgrundverkehrskommission mit Bescheid vom 4. Februar 2003 wegen mangelnder Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber (auf Grundlage des OÖ GVG 1994 idF des LG LGBl. für Oberösterreich 2002/85, dieses wiederum idF der Z10 der Kundmachung LGBl. für Oberösterreich 2002/152) keine Folge.

Gegen diesen Bescheid wendet sich die auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof.

2. Bei der Behandlung dieser Beschwerden entstand beim Verfassungsgerichtshof das Bedenken, dass die Wortfolge "und der Rechtserwerber glaubhaft macht, daß er das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird" in §4 Abs2 (im Prüfungsbeschluss offenkundig ungenau als §4 Abs2 Z2 bezeichnet) sowie §4 Abs3 und 4 OÖ GVG 1994 verfassungswidrig sind.

3. Die OÖ Landesregierung erstattete im Gesetzesprüfungsverfahren eine Gegenschrift, in der sie beantragt, der Verfassungsgerichtshof wolle die in Prüfung gezogenen Bestimmungen nicht als verfassungswidrig aufheben.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des OÖ GVG 1994 lauten (die in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen sind hervorgehoben):

"Zielsetzung, Geltungsbereich

§1 (1) ...

(2) Der Geltungsbereich dieses Landesgesetzes erstreckt sich auf den zivilrechtlichen Rechtserwerb an

1.

land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken,

2.

...

Begriffsbestimmungen

§2 (1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind bebaute und unbebaute Grundstücke, die nach ihrer Beschaffenheit zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung geeignet sind und nicht zweifelsfrei zur Gänze für andere Zwecke als der Land- oder Forstwirtschaft verwendet werden, ausgenommen Grundstücke nach Abs2 Z. 1.

...

Genehmigungsbedürftigkeit

§4 (1) Rechtserwerbe unter Lebenden (§3) an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon bedürfen der Genehmigung der Behörde, soweit nicht die Voraussetzungen des §9 vorliegen.

(2) Rechtserwerbe nach Abs1 sind zu genehmigen, wenn den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und

1. an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder

2. an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes

entsprochen wird und der Rechtserwerber glaubhaft macht, daß er das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird.

(3) Eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung im Sinn des Abs2 ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn der Rechtserwerber

1. seinen Hauptwohnsitz in solcher Nähe zum Grundstück oder Betrieb hat, daß eine regelmäßige persönliche Anwesenheit im Betrieb bzw. eine entsprechende Bewirtschaftung des Grundstückes oder Betriebes durch ihn selbst oder unter seiner Anleitung erwartet werden kann und

2. über eine land- oder forstwirtschaftliche Schul- bzw. Berufsausbildung in Österreich oder eine gleichwertige Ausbildung im Ausland verfügt oder eine mindestens zweijährige praktische Tätigkeit in der Land- oder Forstwirtschaft aufweist.

(4) Eine zweijährige praktische Tätigkeit im Sinn des Abs3 Z. 2 ist jedenfalls dann gegeben, wenn der Rechtserwerber innerhalb eines zusammenhängenden Zeitraumes von zwei Jahren

1. einer selbständigen land- oder forstwirtschaftlichen Tätigkeit nachging oder

2. als land- oder forstwirtschaftlicher Arbeitnehmer jährlich mindestens acht Monate tatsächlich gearbeitet hat.

(5) Rechtserwerbe nach Abs1, die die Voraussetzungen nach Abs2 nicht erfüllen, dürfen unbeschadet des §5 nur genehmigt werden, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß Abs2 überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen dieses Landesgesetzes nicht widersprechen. Dabei darf der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund und Boden als notwendig entzogen und die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht erheblich erschwert oder unmöglich gemacht werden.

(6) Rechtserwerbe nach §3 sind jedenfalls zu untersagen, wenn anzunehmen ist, daß

1. bäuerliche land- oder forstwirtschaftliche Betriebe oder wirtschaftlich belangreiche Teile davon zur Bildung oder Vergrößerung von Großbesitz erworben werden;

2. der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmete Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben und sie der ihrer Beschaffenheit nach entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Bestimmung entzogen werden;

3. Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden;

4. der Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken beabsichtigt ist;

5. die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt;

6. die im Zug von Maßnahmen der Bodenreform erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne stichhaltigen Grund wieder zerstört wird;

7. bei Verwandtengeschäften die Gegenleistung nach der wirtschaftlichen Lage die Existenz der Übergabsliegenschaft gefährdet, insbesondere wenn das Rechtsgeschäft gegen den Grundsatz des Wohlbestehenkönnens verstößt. Als

Verwandtengeschäfte gelten Rechtsvorgänge zwischen Ehegatten, Lebensgefährten, Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie und bis zum zweiten Grad der Seitenlinie sowie durch Wahl- oder Pflegekinder, und zwar auch dann, wenn der Ehegatte einer solchen Person gemeinsam mit dieser erwirbt.

..."

1.2. Durch das LG LGBl. 2002/85 - diese Fassung ist, wie erwähnt, für die zu B621/03 protokollierte Beschwerde maßgeblich - wurde §1 Abs2 sowie §4 Abs1 und Abs6 OÖ GVG 1994 wie folgt geändert:

"Zielsetzung, Geltungsbereich

§1 (1) ...

(2) Dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes unterliegen folgende zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (z.B. Wohnung):

1.

die Übertragung des Eigentums;

2.

...

Genehmigungsbedürftigkeit

§4 (1) Rechtserwerbe gemäß §1 Abs2 Z. 1 an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon bedürfen der Genehmigung der Behörde. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich bei der Übertragung des Eigentums

a) an einem Grundstück in einem Freigebiet oder

b) an einen Miteigentümer, sofern die Übertragung nicht zu einer Teilung des gemeinschaftlichen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes führt, oder

c) zur Begründung einer ehelichen Gütergemeinschaft sowie von Miteigentum zwischen Ehegatten oder Lebensgefährten oder

d) an allen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs, wenn durch die Übertragung Alleineigentum eines nahen Angehörigen (§2 Abs7) oder Miteigentum von nahen Angehörigen, die Ehepartner oder Lebensgefährten sind, begründet wird.

...

(6) Rechtserwerbe nach Abs1 sind jedenfalls zu untersagen, wenn anzunehmen ist, daß

1. der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmete Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben und sie der ihrer Beschaffenheit nach entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Bestimmung entzogen werden;

2. Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden;

3. der Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken beabsichtigt ist;

4. die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt;

5. die im Zug von Maßnahmen der Bodenreform erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne stichhaltigen Grund wieder zerstört wird."

2. Zur Zulässigkeit:

Im Gesetzesprüfungsverfahren ist nichts hervorgekommen, was gegen die vom Verfassungsgerichtshof im Prüfungsbeschluss getroffene Annahme spräche, dass die Beschwerden in den Anlassverfahren zulässig sind und dass die belangte Behörde bei der Erlassung der in diesen Verfahren angefochtenen Bescheide die in Prüfung gezogenen Bestimmungen angewendet hat sowie dass auch der Verfassungsgerichtshof diese Bestimmungen bei der Beurteilung der an ihn gerichteten Beschwerden anzuwenden hätte.

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen vorliegen, ist das Gesetzesprüfungsverfahren zulässig.

3. In der Sache:

3.1. Das Bedenken, das dem Verfassungsgerichtshof zur Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens bewog, ist im Prüfungsbeschluss wie folgt formuliert:

"Im Anschluss an das - Regelungen des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes über das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke betreffende - Urteil des EuGH vom 23. September 2003, Rs C-452/01, Ospelt, nahm der VfGH (mit den Vorarlberger Regelungen vergleichbare) Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 mit Beschluss vom 30. Juni 2004, B2149/00-9, B805/01-8, B170/02-10 gemäß Art140 Abs1 B-VG in Prüfung.

... Da die hier präjudiziellen Regelungen des Oberösterreichischen GVG 1994 betreffend das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke als Voraussetzung für die Genehmigung von Rechtserwerben durch die Grundverkehrsbehörde mit den erwähnten Grundverkehrsbestimmungen in Tirol (und jenen in Vorarlberg, die Grundlage des Urteils des EuGH in der Sache Ospelt waren) vergleichbar zu sein scheinen, hegt der Verfassungsgerichtshof gegen die in Prüfung gezogenen Bestimmungen auch hier das Bedenken, dass sie gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verstoßen. Dies im Wesentlichen (s im Einzelnen den erwähnten Prüfungsbeschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 30. Juni 2004 betreffend einzelne Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996) aus folgenden Erwägungen:

Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist eine Schlechterstellung österreichischer Staatsbürger im Verhältnis zu Ausländern am Gleichheitssatz zu messen und bedarf daher einer sachlichen Rechtfertigung (vgl VfSlg 13.084/1992, 14.863/1997, 14.963/1997).

Diesen Gedanken hat der Verfassungsgerichtshof - unter Hinweis auf die 'doppelte Bindung' des Gesetzgebers bei der Umsetzung von Gemeinschaftsrecht - auch auf die sogenannte 'Inländerdiskriminierung' übertragen (VfSlg 14.863/1997, 14.963/1997, 15.683/1999). Wenn es dabei auch nicht um Diskriminierungen nach dem Kriterium der Staatsbürgerschaft geht, sondern um die Benachteiligung rein innerstaatlicher Sachverhalte im Verhältnis zu Sachverhalten mit Gemeinschaftsbezug, so sind inländische Staatsbürger davon doch meist besonders betroffen.

Die bisherige Judikatur bezog sich jeweils auf Fälle, in denen bereits die österreichischen Normen zwischen rein innerstaatlichen Sachverhalten und solchen mit Gemeinschaftsbezug differenzierten.

Nichts anderes dürfte aber gelten, wenn sich eine solche Differenzierung erst aus dem Anwendungsvorrang des Gemeinschaftsrechts ergibt (vgl Knobl, Inländerdiskriminierung aus verfassungsrechtlicher Sicht, in Rill-FS [1995], 293 [318];

Kucsko-Stadlmayer, Der Vorrang des EU-Rechts vor österreichischem Recht, ecolex 1995, 338 [344]; Lienbacher, Freizügigkeit der Arbeitnehmer und Zugang zu Wohnmöglichkeiten, wobl 1998, 321 [331];

Schneider, Die 'Konle'-Entscheidung des EuGH und ihre Auswirkungen auf das österreichische Grundverkehrsrecht, ZfV 2000, 16 [25]).

Verstößt eine gesetzliche Bestimmung des nationalen Rechts gegen unmittelbar anwendbares Gemeinschaftsrecht, dann wird sie in Fällen mit Gemeinschaftsbezug verdrängt. Die nationalen Normen sind dann so zu lesen, als ob die verdrängte Bestimmung nicht vorhanden wäre; es ist also der gemeinschaftsrechtskonforme nationale Regelungstorso anzuwenden. In allen anderen Fällen ist die nationale Norm in ihrer Gesamtheit anzuwenden. Vergleicht man nun die nationale Norm mit dem (durch den Anwendungsvorrang des Gemeinschaftsrechtes entstandenen) nationalen Regelungstorso, so ist zu prüfen, ob dabei nicht in Fällen ohne Gemeinschaftsbezug im Verhältnis zu jenen mit einem solchen Bezug eine Diskriminierung erfolgt (VfGH 1.3.2004, G110/03 ua).

In den den Beschwerden zugrunde liegenden Fällen ist die Ungleichbehandlung von Inländern im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ohne gemeinschaftsrechtlichen Bezug nicht unmittelbar aus der nationalen Norm ersichtlich. Die Ungleichbehandlung wird erst durch den Anwendungsvorrang des Gemeinschaftsrechtes sichtbar.

Der EuGH sprach im Urteil Ospelt aus, dass es die Art57 bis 60 EG verbieten, die Genehmigung des Erwerbes landwirtschaftlicher Grundstücke in jedem Fall zu versagen, wenn der Erwerber diese nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat. Der EuGH hat damit klargestellt,

dass in Fällen, in denen - wie im Fall Ospelt - ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug besteht, aufgrund des Anwendungsvorranges die Bestimmungen, die für die konstitutive Genehmigung des Rechtsgeschäftes in jedem Fall die Selbstbewirtschaftung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes (und die Residenzpflicht) des Erwerbers voraussetzen, nicht anzuwenden sind.

Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass der Rechtserwerb dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen [und] an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes (§4 Abs2 Z1 OÖ GVG 1994) oder an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes [§4 Abs2 Z2 leg. cit.] entsprechen und der Rechtserwerber glaubhaft machen muss, dass er das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird ... Die Absätze 3 und 4 des §4 definieren die Voraussetzungen, unter denen eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung anzunehmen ist (Residenzpflicht [§4 Abs3 Z1], land- oder forstwirtschaftliche Ausbildung bzw praktische Erfahrung [§4 Abs3 Z2 und Abs4]).

Dies dürfte aber beim Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken mit rein innerstaatlichem Sacherhalt dazu führen, dass selbst dann, wenn der Erwerber erklärt, dass die fachgemäße Bewirtschaftung durch einen Dritten gesichert ist, dh die Verpachtung weitergeführt würde und auch der Übergeber das landwirtschaftliche Grundstück nicht selbst bewirtschaftet hat, in jedem Fall die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen ist.

Besteht aber beim Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug, dürfte aufgrund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechts jedenfalls wegen mangelnder Selbstbewirtschaftung bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken die Genehmigung des Erwerbs nicht versagt werden. Dies dürfte dazu führen, dass bei Sachverhalten ohne Gemeinschaftsbezug (wie sie in den vorliegenden Beschwerden gegeben sind) beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zur Erlangung der konstitutiven grundverkehrsbehördlichen Genehmigung strengere Voraussetzungen erfüllt werden müssen, und daher in vielen Fällen, im Gegensatz zu Sachverhalten bei denen ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug besteht, der Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke auf Grund der in Prüfung gezogenen Bestimmungen überhaupt nicht möglich sein dürfte.

Der Verfassungsgerichtshof vermag auch hier für die Ungleichbehandlung rein innerstaatlicher Grundverkehrsgeschäfte mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gegenüber solchen mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug eine sachliche Rechtfertigung nicht zu erkennen. Er hegt daher das Bedenken, dass die in Prüfung gezogenen Bestimmungen des OÖ GVG 1994 gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verstoßen. Dabei hängt nach der Rechtsprechung die Verfassungswidrigkeit einer Norm nicht davon ab, dass sich dieser Umstand im Anlassfall verwirklicht hat bzw ob die Umstände, die sie verfassungswidrig machen, bei der Anwendung der Norm im Anlassfall eine Rolle gespielt haben (vgl VfSlg 8533/1979, 8806/1980, 9755/1983, 14.779/1997, 14.805/1997, 15.391/1998).

... Der EuGH hat im Fall Ospelt Rz 53 zum Ausdruck gebracht, dass §5 Abs1 lita Vorarlberger GVG 1993 den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke von restriktiven Voraussetzungen abhängig macht, die nicht in jedem Fall im Hinblick auf die Ziele dieses Gesetzes erforderlich sind. Sofern das (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetz unter Heranziehung dieser Bestimmung von den nationalen Stellen dahingehend ausgelegt würde, dass andere Personen als Landwirte unabhängig von Selbstbewirtschaftung und Residenzpflicht (s Ospelt Rz 48 bis 52) die vorherige Genehmigung erteilt werden könne, wenn sie die erforderlichen Garantien hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Grundstücke abgeben, werde der freie Kapitalverkehr nicht über das hinaus beschränkt, was zur Erreichung seiner Ziele notwendig sei.

Es wird deshalb im Prüfungsverfahren auch zu erwägen sein, ob §4 OÖ GVG 1994 (wie erwähnt: eine dem §5 Abs1 lita des Vorarlberger GVG 1993 vergleichbare Bestimmung) einer solchen Auslegung zugänglich ist."

3.2. Die Oberösterreichische Landesregierung hält dem in ihrer im Gesetzesprüfungsverfahren erstatteten Äußerung Folgendes entgegen:

"Vorweg sei festgehalten, dass es der bisherigen Rechtsansicht und Vollzugspraxis entspricht, dass der Erwerber im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs nicht zwingend Landwirt sein muss. In diesem Sinn dürfte wohl das Oberösterreichische Grundverkehrsgesetz bereits einer (zumindest teilweisen) Interpretation zugänglich sein wie sie der EuGH in der Rechtssache C-452/01 (Ospelt) fordert. Der EuGH betonte nämlich in der Rz 53 der zitierten

Entscheidung, dass eine grundverkehrsrechtliche Regelung dann nicht der Kapitalverkehrsfreiheit widerspricht, wenn 'die vorherige Genehmigung den Umständen entsprechend anderen Personen als Landwirten, die auf den betreffenden Grundstücken wohnen, erteilt werden kann, wenn sie die erforderlichen Garantien hinsichtlich der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Grundstücke abgeben'. Das Oberösterreichische Grundverkehrsgesetz erlaubt sohin entsprechend den gemeinschaftsrechtlichen Vorgaben jedenfalls jenen Personen den Rechtserwerb, die im Zeitpunkt des Rechtserwerbs noch keine Landwirte sind, sich jedoch in weiterer Folge für die Ausübung der Landwirtschaft entscheiden. Das Oö. GVG 1994 schafft somit keine gesetzlich bevorrechtete Klasse der Landwirte, welchen nur deswegen, weil sie bereits Landwirte sind, gegenüber anderen das vorzugsweise oder gar ausschließliche Recht eingeräumt wird, landwirtschaftlichen Grundbesitz zu erwerben.

... Des Weiteren ist nach den Voraussetzungen des §4 Abs3 Oö. GVG 1994 nicht erforderlich, dass der Erwerber selbst Hand anlegt (argumentum: 'unter seiner Anleitung'). Dazu führen die Gesetzesmaterialien (AB 471 BlgOöLT, XXIV. GP, 27 ff) aus: 'Dem Grundsatz der Selbstbewirtschaftung wird auch in jenen Fällen Rechnung getragen, in denen z.B. die Bewirtschaftung durch einen Maschinen- bzw. Betriebshilfering unter Anleitung des Rechtserwerbers erfolgt oder durch vertragliche Vereinbarung eine Selbstbewirtschaftung sichergestellt ist.' Dementsprechend kommt es darauf an, dass die grundsätzlichen wirtschaftlichen Dispositionen (jedenfalls) dem Rechtserwerber vorbehalten sein müssen. Nach der Rechtsprechung der Landesgrundverkehrskommission ist beispielsweise beim Rechtserwerb durch juristische Personen auch eine 'Bewirtschaftung durch geeignete Personen auf Name und Rechnung der juristischen Person möglich'. In diesem Sinn wird daher dem Erfordernis der Selbstbewirtschaftung auch dann Rechnung getragen, wenn der Erwerber glaubhaft macht, dass er auf eigene Rechnung und Gefahr wirtschaften wird und sich dabei einer fachkundigen Person (eines Bewirtschafters) bedient (§4 Abs3 Z. 2 iVm Abs4 Oö. GVG 1994).

... Soweit es sich um Fälle handelt, die keine Form der Selbstbewirtschaftung im oben umschriebenen Sinn, sondern eine eigenverantwortliche Bewirtschaftung etwa durch einen Pächter darstellen, bietet §4 Abs5 Oö. GVG 1994 eine gesetzliche Grundlage. Gemäß §4 Abs5 sind 'Rechtserwerbe nach Abs1, die die Voraussetzungen nach Abs2 nicht erfüllen' ... - also gerade auch jene Fälle, wo es an der Selbstbewirtschaftung mangelt - dann genehmigungsfähig, 'wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß Abs2 überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen dieses Landesgesetzes nicht widersprechen. Dabei darf der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr an Grund und Boden als notwendig entzogen und die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht erheblich erschwert oder unmöglich gemacht werden.' Diese Bestimmung sieht demnach eine Genehmigungsfähigkeit von Rechtserwerben (auch durch Nichtlandwirte) vor, wenn ein anderes Interesse vorliegt, welches das öffentliche Interesse 'an der Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen und 1. an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder 2. an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleineren land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes' durch 'Selbstbewirtschafter' überwiegt. Dieses andere - überwiegende - Interesse muss nicht zwingend ein (anderes) öffentliches Interesse sein; es sind auch private Interessen zu berücksichtigen.

Dieser Begriff des (öffentlichen oder privaten) Interesses ist einer verfassungskonformen Auslegung zugänglich. So ist es im Fall der der Entscheidung Ospelt zu Grunde liegenden Fallkonstellation vertretbar bzw. im Rahmen einer verfassungskonformen Auslegung sogar geboten, ein nach Abs2 überwiegendes Interesse etwa darin zu sehen, dass aus der Sicht des Pächters der Eigentümerwechsel gerade nicht zur Auflösung des Pachtvertrags führt und somit dem Pächter seine wirtschaftliche Grundlage nicht entzogen wird. Auch ist es nicht ausgeschlossen, im Falle einer Eigentumsübertragung an eine andere natürliche oder juristische Person unter gleichzeitiger Rückverpachtung an den Veräußerer ein überwiegendes Interesse darin zu sehen, dass der aus dem Verkauf erzielte Erlös zu Investitionen bzw. zur Sanierung des landwirtschaftlichen Betriebs herangezogen wird. Denn gerade in diesem Fall bleibt die landwirtschaftliche Nutzung aufrecht und die erforderlichen Mittel sichern den Weiterbestand des gesamten landwirtschaftlichen Betriebs.

Der soeben dargestellte Befund des §4 Abs5 Oö. GVG 1994 zeigt, dass die Genehmigungskriterien für Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nach §4 Abs2 Oö. GVG 1994 - somit auch jene Fälle, bei denen eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung nicht oder derzeit nicht möglich ist - in Einzelfällen substituierbar sind. Auch wird der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gerade im Falle der Verpachtung kein Grund und Boden entzogen und die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke weder erheblich erschwert noch unmöglich gemacht, womit auch der Versagungstatbestand des letzten Satzes des §4 Abs5 Oö. GVG 1994 nicht zur

Anwendung gelangt. Somit ist nach §4 Abs5 Oö. GVG 1994 die Genehmigungsfähigkeit von Rechtserwerben bei Aufrechterhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Grundstücke (etwa bei aufrechter Verpachtung) keinesfalls ausgeschlossen.

Wie diese nur exemplarisch angeführten Fallkonstellationen zeigen, sind auch Rechtserwerbe durch andere Personen als Landwirte 'unabhängig von Selbstbewirtschaftung und Residenzpflicht' einer Genehmigung zugänglich, 'wenn sie die erforderlichen Garantien hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Grundstücke abgeben'. Dies bedeutet mit anderen Worten: Nach §4 Abs5 Oö. GVG 1994 steht der Rechtserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken auch Personen offen, die keine Selbstbewirtschafter sind, jedoch dafür Sorge tragen, dass die landwirtschaftliche Nutzung dieser Grundstücke beibehalten wird.

Im Sinn der voranstehenden Ausführungen zur Auslegung von §4 Oö. GVG 1994 judiziert die Landesgrundverkehrskommission (als Grundverkehrsbehörde II. und letzter Instanz) bereits seit dem Urteil des EuGH vom 23. September 2003, Rs 452/01 (Ospelt), in ständiger Spruchpraxis, dass eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung keine zwingende Genehmigungsvoraussetzung darstellt (die bekämpfte Entscheidung und die Gegenschrift der belangten Behörde sind zeitlich noch vor der Entscheidung Ospelt ergangen). Die auch von den Bezirksgrundverkehrskommissionen (als Grundverkehrsbehörden I. Instanz) wahrgenommene und mit der genannten Judikatur des EuGH übereinstimmende Vollzugspraxis basiert überdies auf einem Erlass der Oö. Landesregierung vom 3. November 2003, Agrar-110135/448-2003-IV/Sca/Has, demzufolge im Genehmigungsverfahren betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke generell - auch wenn kein Gemeinschaftsbezug vorliegt - vom zwingenden Erfordernis zur Selbstbewirtschaftung - soweit es bisher als solches angenommen wurde (es gab bereits bisher Fälle nach §4 Abs5 Oö. GVG 1994, die unabhängig von der Frage der künftigen Bewirtschaftung genehmigungsfähig waren - etwa der Erwerb von Kleinstgrundstücken oder wirtschaftlich unbedeutenden Grundstücken) - durch den Rechtserwerber abzusehen ist. Diese Auslegung erfasst nach der Vollzugspraxis gerade auch rein innerstaatliche Grundverkehrsgeschäfte mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, womit eine Inländerdiskriminierung bereits in der Praxis nicht mehr erfolgt."

3.3. Dieses Vorbringen ist nicht geeignet, das oben unter Pkt. 3.1. wiedergegebene Bedenken des Verfassungsgerichtshofes zu zerstreuen.

Auf das hier Wesentliche zusammengefasst, bringt die Oberösterreichische Landesregierung vor, dass der Begriff des (das öffentliche Interesse gemäß Abs2 überwiegenden) "Interesse[s]" in §4 Abs5 OÖ GVG 1994 einer - verfassungskonformen - Auslegung zugänglich sei, der zu Folge - zur Vermeidung einer verfassungswidrigen "Inländerdiskriminierung" - die Genehmigungskriterien für Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nach §4 Abs2 OÖ GVG 1994 insbesondere in Fällen, in denen eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung nicht oder derzeit nicht möglich ist, "substituierbar" sind und nach §4 Abs5 OÖ GVG 1994 der Rechtserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken auch Personen offen steht, die keine Selbstbewirtschafter sind, jedoch dafür Sorge tragen, dass die landwirtschaftliche Nutzung dieser Grundstücke beibehalten wird.

Dem ist folgendes entgegen zu halten (vgl. dazu auch VfGH 15.12.2004 G79-81/04):

Der Verfassungsgerichtshof kann sich der Auslegung des Wortes "Interesse" in §4 Abs5 OÖ GVG 1994 nicht anschließen. Hätte das Wort "Interesse" in diesem Zusammenhang die Bedeutung, die ihm die Oberösterreichische Landesregierung in extensiver Auslegung beimisst, so wäre durch diese Bestimmung das Verwaltungshandeln nicht hinreichend bestimmt. Im Hinblick auf das verfassungsgesetzliche Determinierungsgebot ist es aber Sache des Gesetzgebers, jene Voraussetzungen zu umschreiben, bei deren Erfüllung er auch bei fehlender Selbstbewirtschaftung die weitere land- und forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstückes als gewährleistet erachtet. Selbst wenn aber ein (öffentliches) Interesse daran besteht, im vorliegenden Zusammenhang eine Inländerdiskriminierung zu verhindern, so kann dem OÖ Landesgesetzgeber nicht unterstellt werden, dass er den Begriff "Interesse" in §4 Abs5 OÖ GVG 1994 in diesem Sinn verstehen wollte.

Das im Prüfungsbeschluss geäußerte Bedenken, dass in Fällen mit rein innerstaatlichem Sachverhalt bei Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zur Erlangung der konstitutiven grundverkehrsbehördlichen Genehmigung strengere Voraussetzungen erfüllt werden müssen als bei Sachverhalten mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug (auf

Grund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechts), trifft zu. Der Verfassungsgerichtshof vermag dafür keine sachliche Rechtfertigung zu finden; eine solche wurde von der Oberösterreichischen Landesregierung auch nicht behauptet.

Die in Prüfung gezogenen Bestimmungen waren daher als verfassungswidrig aufzuheben.

4. Der Ausspruch, dass die als verfassungswidrigen aufgehobenen Bestimmungen auch über die Anlassfälle hinaus nicht mehr anzuwenden sind, beruht auf Art140 Abs7 dritter Satz B-VG.

Die Verpflichtung des Landeshauptmannes zur unverzüglichen Kundmachung erfließt aus Art140 Abs5 erster Satz B-VG und aus §64 Abs2 VfGG.

5. Dies konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, EU-Recht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2005:G163.2004

Dokumentnummer

JFT_09949392_04G00163_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at