

# TE Vfgh Erkenntnis 2008/9/23 B2038/07

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.09.2008

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft  
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

Nö GVG 1989 §1 Z2, Z3  
VfGG §87 Abs1

## Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Feststellung des Widerspruchs eines Rechtserwerbs zum Nö Grundverkehrsrecht; keine denkbare oder willkürliche Verneinung der Landwirteeigenschaft des Erwerbers

## Spruch

I. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird - soweit die Aufhebung des bekämpften Bescheides beantragt wird - abgewiesen.

II. Soweit der Beschwerdeführer überdies die Abänderung des angefochtenen Bescheides begehrt, wird die Beschwerde zurückgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Krems an der Donau vom

15. November 2006 wurde dem Beschwerdeführer als Meistbietendem in einem Versteigerungsverfahren der Zuschlag hinsichtlich eines Waldgrundstückes im Ausmaß von 13.710 m<sup>2</sup> (vorbehaltlich der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung) erteilt. In der Folge ersuchte das Exekutionsgericht gemäß §17 Abs2 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 die Grundverkehrsbehörde um Entscheidung darüber, ob die Eigentumsübertragung an den Beschwerdeführer mit den Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989 vereinbar ist.

Im erstinstanzlichen Verfahren vor der Grundverkehrs-Bezirkskommission Krems erklärte der Landwirt K. S. sein Interesse am Erwerb der Liegenschaft zum ortsüblichen Verkehrswert.

2. Mit im Instanzenzug ergangenen Bescheid vom 19. September 2007 stellte die Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (GVLK) fest, dass der in Rede stehende Rechtserwerb den Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989 (NÖ GVG 1989), LGBl. 6800-3, widerspricht.

Die GVLK ist nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung und unter Bedachtnahme auf ein Amtssachverständigengutachten zum Ergebnis gelangt, dass der Versagungsgrund nach §3 Abs1 und Abs2 iVm §1 Z2 und Z3 NÖ GVG 1989 vorliegt: Der Ersteher würde weder Landwirt iSd §1 Z2 iVm §1 Z3 NÖ GVG 1989 sein, noch durch den Rechtserwerb Landwirt werden (litb leg.cit.). Er sei ausgebildeter Weinbau- und Kellerfacharbeiter und bewirtschafte (als Marillengarten, Weingarten, Wildacker und Wald) nur ca. 1,69 ha der in seinem Eigentum stehenden (teils verpachteten), rd. 3,8 ha umfassenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Seinen Angaben zufolge habe er in den letzten Jahren keine Einkünfte aus land- oder forstwirtschaftlicher Tätigkeit erzielt und erwarte erst in einigen Jahren Erlöse (in derzeit nicht abschätzbarer Höhe) aus dem Verkauf von selbst hergestellten Edelbränden und Holz. Der vom Beschwerdeführer in Aussicht gestellte sukzessive Zukauf weiterer land- und forstwirtschaftlicher Flächen reiche jedoch keinesfalls aus, um die Landwirteigenschaft zu begründen. Schlüssige Angaben über den beabsichtigten Verwendungszweck der Erwerbsliegenschaft samt Darstellung der zeitlichen Verwirklichung der Einkommenserzielung (dh. konkrete Bewirtschaftungspläne) würden fehlen.

Mangels Bestreitung eines erheblichen Teils des Lebensunterhaltes für sich und seine Familie aus der Bewirtschaftung des vorhandenen und durch den in Rede stehenden Erwerb hinzukommenden land- und forstwirtschaftlichen Besitzstandes sowie angesichts des Auftretens eines Interessenten iSd §1 Z3 NÖ GVG 1989, der Vollerwerbslandwirt sei, liege der Widerspruchsgrund nach §3 Abs1 und Abs2 iVm §1 Z3 NÖ GVG 1989 vor.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in welcher der Erwerber - weitgehend unsubstantiiert - die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Freiheit der Erwerbsbetätigung behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des Bescheides und dessen dahingehende "Abänderung", dass dem Erwerb die "grundverkehrsbehördliche Genehmigung ... erteilt wird", beantragt.

4. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie dem Beschwerdevorbringen entgegentritt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

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

1. Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989, LGBl. 6800-3, lauten:

"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 hingegen sind solche, die [...]

2. Landwirt (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbslandwirt) ist, wer

a) einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit persönlich (d.h. allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen und den Lebensunterhalt seiner Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet;

b) nach Erwerb einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit persönlich (allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen und den Lebensunterhalt seiner Familie

zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will, wenn er

aa)

diese Absicht durch ausreichende Gründe belegen und

bb)

aufgrund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten glaubhaft machen kann.

3. Interessenten sind

a) Landwirte, die bereit sind, anstelle des Erwerbers oder des Nutzungsberechtigten ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, daß die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer (Verpächter, Fruchtgenußgeber u.dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist;

b) [...]

4. [...]

## II. Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften

### §2

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

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

o die Übertragung des Eigentums,

[...]

(2) [...]

### §3

#### Voraussetzungen für die Zustimmung

(1) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die Zustimmung zu erteilen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerstreitet. Soweit ein solches Interesse nicht besteht, hat die Grundverkehrsbehörde dem Rechtsgeschäft auch dann die Zustimmung zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerstreitet.

(2) Ein solcher Widerstreit ist jedenfalls gegeben, wenn

a) der Erwerber, Pächter oder Fruchtgenußberechtigte einer Liegenschaft kein Landwirt ist und ein oder mehrere Interessenten vorhanden sind;

b) - j) [...]

(3) [...]

[...]

## VI. Grundbuchsvorschriften

### §17

#### Zwangsversteigerung

(1) [...]

(2) Hat die Erteilung des Zuschlages eine land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft zum Gegenstand, dann hat das Exekutionsgericht vor der Ausfertigung und der Verlautbarung des Beschlusses über die Erteilung des Zuschlages die

Entscheidung der Grundverkehrs-Bezirkskommission einzuholen, ob die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden diesem Gesetz widerspricht. Die Grundverkehrs-Bezirkskommission hat bei ihrer Entscheidung insbesondere §3 sinngemäß anzuwenden. Die Grundverkehrs-Bezirkskommission hat ohne unnötigen Aufschub zu entscheiden und dem Exekutionsgericht eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bescheides zu übersenden.

(3) - (6) [...]"

2. Bedenken gegen die dem bekämpften Bescheid zugrunde liegenden Rechtsvorschriften wurden nicht vorgebracht und sind aus Anlass der vorliegenden Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof vor dem Hintergrund seiner Rechtsprechung (vgl. zuletzt VfGH 14.12.2007, B1915/06 swN; ferner zB VfSlg. 13.903/1994) auch nicht entstanden.

3. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften und des Umstandes, dass kein Anhaltspunkt dafür besteht, dass die Behörde diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat, könnte der Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die Behörde Willkür geübt hätte.

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außer-Acht-Lassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 mwN, 14.848/1997, 15.241/1998 mwN, 16.287/2001, 16.640/2002).

3.1. Nach Ansicht des Beschwerdeführers fällt der Behörde Willkür zur Last, weil sie ihm zu Unrecht die Qualifikation eines Landwirtes iSd §1 Z2 NÖ GVG 1989 abgesprochen habe. Insbesondere sei unberücksichtigt geblieben, dass er schon derzeit einen Teil seiner landwirtschaftlichen Grundstücke im Ausmaß von 1,69 ha selbst bewirtschaftet und in Zukunft - nach Erweiterung seines land- und forstwirtschaftlichen Besitzstandes - seinen Lebensunterhalt aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb (im Vollerwerb) bestreiten werde. Der Beschwerdeführer habe auch die Ausbildung zum landwirtschaftlichen Facharbeiter abgeschlossen und sei bei der Sozialversicherungsanstalt der Bauern gemeldet. Abgesehen davon habe die Grundverkehrsbehörde früheren Rechtserwerben des Beschwerdeführers an landwirtschaftlichen Grundstücken die Zustimmung erteilt (worin der Beschwerdeführer "die Anerkennung des landwirtschaftlichen Status" erblickt).

3.2. Wie dargelegt, ging die GVLK davon aus, dass der Beschwerdeführer nicht dem Bauernstand angehöre und diesem auch durch den Erwerb des in Rede stehenden Grundstückes nicht angehören werde, weil er schon in der Vergangenheit seinen Unterhalt und den seiner Familie nicht im erforderlichen Ausmaß aus landwirtschaftlicher Tätigkeit erwirtschaftet habe und auch der in Rede stehende Erwerb an diesem Umstand nichts ändern werde. Zudem sei auch ein Interessent (Vollerwerbslandwirt) iSd §1 Z3 lita NÖ GVG 1989 vorhanden, weshalb der Widerspruchgrund nach §3 Abs2 lita iVm §1 Z2 und Z3 NÖ GVG 1989 erfüllt und ein Widerstreit zu den in §3 Abs1 leg.cit. angeführten öffentlichen Interessen anzunehmen sei.

3.3. Die Auffassung der belangten Behörde, dass die Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung zum vorliegenden Rechtserwerb bei der gegebenen Sachlage fehlen, ist zumindest vertretbar und daher weder denkunmöglich noch willkürlich: Der GVLK kann aus verfassungsrechtlicher Sicht - worauf es hier allein ankommt - nicht entgegen getreten werden, wenn sie aufgrund der Ergebnisse des (nicht zu beanstandenden) erstinstanzlichen Ermittlungsverfahrens (u.a. mangels konkreter Angaben des Beschwerdeführers über den beabsichtigten Verwendungszweck der Liegenschaft sowie über die Höhe der seiner Darstellung zufolge erst in einigen Jahren erzielbaren Einkünfte aus landwirtschaftlicher Tätigkeit) annimmt, dass der Beschwerdeführer kein Landwirt iSd NÖ GVG 1989 ist. Auch die weiters vertretene Ansicht, dass das bloße (ebenfalls nicht präzierte) Vorhaben des Beschwerdeführers in Bezug auf einen sukzessiven Zukauf weiterer land- und forstwirtschaftlicher Flächen die Landwirteigenschaft zum maßgeblichen Entscheidungszeitpunkt nicht zu begründen vermag, stößt auf keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Der Vorwurf, die GVLK habe die gegenwärtige Bewirtschaftung einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke durch den Beschwerdeführer sowie sein auf die künftige Erlangung der Landwirteigenschaft abzielendes Bestreben außer Acht gelassen, geht daher am Inhalt des bekämpften Bescheides vorbei.

Unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten ist der in diesem Zusammenhang ferner ins Treffen geführte Umstand, dass die Grundverkehrsbehörde früheren Ankäufen landwirtschaftlicher Flächen durch den Beschwerdeführer die Zustimmung erteilt habe, ohne entscheidende Bedeutung.

Dass die rechtliche Würdigung des gesamten Sachverhaltes aus der Sicht des Beschwerdeführers letztlich unbefriedigend geblieben ist, indiziert noch kein willkürliches Verhalten (vgl. zB VfSlg. 13.165/1992, 17.858/2006).

3.4. Die behauptete Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz hat somit nicht stattgefunden.

4. Da der angefochtene Bescheid mithin weder gesetzlos noch aufgrund eines verfassungswidrigen Gesetzes, aber auch nicht in denkunmöglicher Anwendung eines Gesetzes ergangen ist, kommt eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums ebenfalls nicht in Betracht.

5. Soweit der Beschwerdeführer schließlich - ohne Substantiierung - eine Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf freie Erwerbsausübung geltend macht, ist ihm entgegenzuhalten, dass der angefochtene Bescheid nicht unmittelbar in die Erwerbsbetätigung des Beschwerdeführers eingreift (vgl. zB VfSlg. 17.914/2006; VfGH 14.12.2007, B1844/06). Es liegt daher auch keine Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf freie Erwerbsausübung vor.

6. 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 und 17.878/2006).

7. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass der Beschwerdeführer in von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Mit Rücksicht auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (s. Punkt II.2.) ist es auch ausgeschlossen, dass der Beschwerdeführer in seinen Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher im bisher erörterten Umfang abzuweisen.

8. Da der Verfassungsgerichtshof zu einer - vom Beschwerdeführer (auch) beantragten - reformatorischen Entscheidung in einer Verwaltungssache nicht berufen ist (§87 Abs1 VfGG; vgl. VfSlg. 11.125/1986, 14.830/1997), war das darauf bezogene Begehren wegen Nichtzuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes zurückzuweisen.

9. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs3 Z2 lita und Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

#### **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Erwerber, VfGH / Zuständigkeit

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2008:B2038.2007

#### **Zuletzt aktualisiert am**

19.08.2010

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

© 2024 JUSLINE

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

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