jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vfgh Erkenntnis 2004/6/21 B817/01

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.06.2004

**Index**

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

**Norm**

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
Krnt GVG 1994 §14 Abs2 litm

**Leitsatz**

Keine Verletzung im Gleichheitsrecht und im Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs; denkmögliche Interessenabwägung zu Gunsten eines bäuerlichen Interessenten

**Spruch**

Die Beschwerdeführer sind 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.

Der Antrag auf Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof wird abgewiesen.

**Begründung**

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Bescheid vom 10. November 2000 versagte die Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt dem zwischen dem Erstbeschwerdeführer als Erwerber einerseits und dem Zweitbeschwerdeführer als Veräußerer andererseits abgeschlossenen Kaufvertrag von 10./17. Mai 2000 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung, da KM (in Folge Aufstockungsinteressent) aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung der Grundverkehrsbehörde erklärt habe, an einem Erwerb der Liegenschaft interessiert zu sein und den Betrag von

S 1,3 Mio. bzw. den Verkehrsrechtswert plus 10 % zu bezahlen.

2. Gegen diesen Bescheid richten sich die eingebrachten Berufungen der Vertragsparteien, die mit Bescheid der Grundverkehrslandeskommission beim Amt der Kärntner Landesregierung vom 6. April 2001 nach Durchführung eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens und Einholung eines landwirtschaftlichen Amtsgutachtens als unbegründet abgewiesen wurden.

Dies im Wesentlichen mit folgender Begründung:

Die Behörde erster Instanz versagte dem Rechtsgeschäft die Genehmigung aufgrund des Versagungsgrundes des §14 Abs2 litm Kärntner Grundverkehrsgesetz 1994, LGBl. für Kärnten 1994/104 idF der LG LGBl. für Kärnten 1995/81, 1997/77, 2000/45 und 2001/137 (im Folgenden: K-GVG 1994). Auf Grundlage des Amtsgutachtens iVm der ergänzenden Stellungnahme des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen vom 19. Februar 2001 sei davon auszugehen, dass die Liegenschaft insbesondere aufgrund ihrer Lage, der Art der möglichen Nutzung und des positiven Aufstockungseffektes für die Vergrößerung oder Verstärkung des Betriebes des Aufstockungsinteressenten notwendig und geeignet ist. Beim Betrieb des Aufstockungsinteressenten handle es sich eindeutig um einen bäuerlichen Betrieb, der als vergrößerungs- und verstärkungsbedürftig zu qualifizieren sei. Weiters sei der Aufstockungsinteressent in der Lage, ohne Fremdmittel und damit ohne Beeinträchtigung seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit den um 10 % erhöhten Verkehrswert für die Liegenschaft zu bezahlen. Die gebotene Interessensabwägung falle zu Gunsten des Aufstockungsinteressenten aus, da dem Allgemeininteresse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch den Grunderwerb des vergrößerungs- und verstärkungsbedürftigen bäuerlichen Betriebes des Aufstockungsinteressenten unzweifelhaft besser entsprochen werde als durch die im Rechtsgeschäft vorgesehene Verwendung. Die Behörde erster Instanz habe demzufolge dem Kaufvertrag zu Recht die grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß §14 Abs2 litm K-GVG 1994 versagt.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Freiheit des Liegenschaftserwerbs und die Anwendung einer verfassungswidrigen Norm, nämlich §14 Abs2 litm behauptet sowie die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides, hilfsweise die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof begehrt wird.

4. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie den bekämpften Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Die hier maßgeblichen Bestimmungen des K-GVG 1994 lauten:

"§14

Versagung

(1) Die Genehmigung durch die Grundverkehrskommission ist - soweit Abs5 nicht anderes bestimmt - zu versagen, wenn der Rechtserwerb dem allgemeinen Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen oder wirtschaftlich leistungsfähiger bäuerlicher Betriebe - und zwar auch in Form wirtschaftlich gesunder, mittlerer und kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe - widerspricht.

(2) Eine Versagung nach Abs1 hat insbesondere zu erfolgen, wenn

...

m) das Grundstück oder der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb zur Vergrößerung oder Verstärkung eines oder mehrerer vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftiger bäuerlicher Betriebe notwendig und hiefür, insbesondere im Hinblick auf seine Lage, überhaupt geeignet ist und die Inhaber dieser Betriebe oder der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds für namentlich bestimmte Inhaber von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen Betrieben den Verkehrswert, wenn der Kaufpreis jedoch den Verkehrswert übersteigt, den Kaufpreis, jedoch höchstens den um 10 v.H. erhöhten Verkehrswert (im Falle der beabsichtigten Verpachtung den üblichen Pachtzins) zur Bezahlung anbieten und auch leisten können; dieser Versagungsgrund darf nur dann herangezogen werden, wenn dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftliche gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch den Grunderwerb von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen bäuerlichen Betrieben besser entsprochen wird, als durch die im Rechtsgeschäft vorgesehene Verwendung.

(4) Als Landwirt im Sinne dieses Gesetzes ist anzusehen, wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet und daraus seinen oder seiner Familie Lebensunterhalt zur Gänze, vorwiegend oder doch zu einem Teil bestreitet (bäuerlicher Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb).

...

..."

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

1. Die Beschwerdeführer werfen der belangten Behörde die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes sowie die Anwendung des gleichheitswidrigen §14 Abs2 litm K-GVG 1994 vor. Der angefochtene Bescheid stütze sich im Wesentlichen auf das Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen vom 19.Februar 2001, indem die Vergrößerungs- oder Verstärkungsbedürftigkeit des bäuerlichen Betriebes des Aufstockungsinteressenten angenommen werde, ohne die offensichtlich anderslautenden Ergebnisse des Gutachtens zu würdigen. Bei der aktuellen Bewirtschaftungssituation stelle sich die Frage, warum der Aufstockungsinteressent lediglich ein Zehntel der Flächen tatsächlich landwirtschaftlich nutze, 50 % davon überhaupt keiner landwirtschaftlichen Nutzung zuführe und 40 % davon als Wiesen nutze. Er selbst gebe als Haupteinnahmequelle ein "Gasthaus-Buschenschenke" an. Das tatsächliche Interesse des Aufstockungsinteressenten dürfte darin gelegen sein, ein weiteres Wohnhaus für Teile seiner Familie zu errichten. Dies entspreche nicht den schutzwürdigen Interessen des §14 Abs1 K-GVG 1994; durch die beabsichtigte Nutzung der Grundstücke durch den Erstbeschwerdeführer erscheine die Pflege und Revitalisierung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen jedenfalls gewährleistet. Der Aufstockungsinteressent hätte seine wirtschaftliche Situation bereits durch intensivere landwirtschaftliche Tätigkeit auf den bereits in seinen Besitz stehenden Grundflächen verbessern können.

Des Weiteren sei §14 Abs2 litm K-GVG 1994 verfassungswidrig, da das Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebe lediglich formell bescheinigt werden müsse und bereits damit ein Verkauf verhindert werden könne. Ob dann tatsächlich ein Erwerb und die künftige beabsichtigte Nutzung der Liegenschaft erfolgen, bleibe offen.

2. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes 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.

Angesichts der Unbedenklichkeit der angewandten Rechtsgrundlagen (VfSlg. 15002/1997; vgl. dazu VfSlg. 13847/1994 betreffen die weitgehend gleichlautende Vorschrift des §3 Abs2 Z12 und Abs3 des K-GVG 1974 sowie zur vergleichbaren Regelung des §8 Abs2 lita des NÖ-GVG 1973 bzw. §3 Abs1 und Abs2 des NÖ-GVG 1989 VfSlg. 11637/1988 und 12030/1989 bzw. VfSlg. 13903/1994) und da es keinen Anhaltspunkt dafür gibt, dass ihr die belangte Behörde fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat - was auch in der Beschwerde nicht behauptet wird - , könnten die Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz somit nur verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hätte (siehe etwa VfSlg. 8428/1978, 9127/1981).

Ein willkürliches Verhalten kann der Behörde ua. insbesondere dann vorgeworfen werden, wenn der angefochtene Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage im besonderem Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (VfSlg. 9726/1983), was auch bei Unterlassen in jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere iVm einem Ignorieren des Parteienvorbringens oder einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhalts zutrifft (zB VfSlg. 8808/1980 und die dort angeführte Rechtsprechung; VfSlg. 10338/1985, 11213/1987).

3. Ein solcher Vorwurf ist der belangten Behörde im vorliegenden Fall nicht zu machen:

Die Entscheidung der belangten Behörde stützte sich im Wesentlichen auf das im Berufungsverfahren erstattete umfassende landwirtschaftliche Amtsgutachten vom 19. Februar 2001. Unter Heranziehung dieses Gutachtens wurde die Frage beurteilt, ob der angebotene Erwerb durch den Aufstockungsinteressenten den in §14 Abs2 litm K-GVG 1994 umschriebenen Voraussetzungen für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung entspricht. Die von den Beschwerdeführern gegen das Gutachten vorgetragene Kritik rechtfertigt nicht den Vorwurf, die belangte Behörde habe in einem wesentlichen Punkt jegliches Ermittlungsverfahren unterlassen.

Die belangte Behörde hat bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides aber auch nicht das Gesetz in denkunmöglicher Weise angewandt.

Im Zuge des Ermittlungsverfahrens wurde festgestellt, dass der Käufer und Erstbeschwerdeführer nicht dem Berufsstand der Land- und Forstwirte angehört. Er beabsichtige die Liegenschaft mit der Haltung von Schafen (3 - 5 Schafe) zu bewirtschaften und möchte die Gebäude entsprechend adaptieren. In Bezug auf den Betrieb des im Verfahren aufgetretenen Interessenten ging die belangte Behörde, auf das Amtsgutachten vom 19. Februar 2001 gestützt, davon aus, dass dieser Betrieb mit einer Fläche von ca. 11 ha, davon 5,8 ha Wald und 5,3 ha Grünland als verstärkungsbedürftiger bäuerlicher Betrieb - wenngleich nicht als Vollerwerbsbetrieb - anzusehen und die daran angrenzenden Kaufgrundstücke zur Verstärkung und Sicherung der Existenz dieses Betriebes geeignet seien. Die in §14 Abs2 litm K-GVG 1994 vorgeschriebene Interessensabwägung falle zu Gunsten des Aufstockungsinteressenten aus, da durch den Grunderwerb des vergrößerungs- und verstärkungsbedürftigen bäuerlichen Betriebes dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes unzweifelhaft besser entsprochen werde als durch die vom Kaufwerber, einem Arzt für Allgemeinmedizin, vorgesehene Verwendung. Es ist nicht ersichtlich, dass der belangten Behörde dabei ein in die Verfassungssphäre reichender Fehler unterlaufen wäre, da sie in denkmöglicher Weise davon ausgehen konnte, dass der in §14 Abs2 litm K-GVG 1994 umschriebene Grund für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung vorliegt.

4. Der Beschwerdeführer ist somit durch den angefochtenen Bescheid nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

5. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs schliesst nicht aus, dass der Gesetzgeber Beschränkungen der Liegenschaftsverkehrsfreiheit vorsieht, 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. 14701/1996). §14 Abs2 litm K-GVG 1994 greift nicht unverhältnismäßig in die Freiheit des Liegenschaftsverkehrs ein und die Behörde hat ihm auch keinen verfassungswidrigen Inhalt unterstellt.

Durfte die belangte Behörde - wie aufgezeigt - in denkmöglicher Weise davon ausgehen, dass der Rechtserwerb durch den Kaufwerber dem allgemeinen Interesse an der Schaffung und Erhaltung wirtschaftlich leistungsfähiger bäuerlicher Betriebe widersprochen hätte, so kann nicht davon die Rede sein, dass sie durch die Versagung der Genehmigung gegen Art6 StGG verstoßen hat; denn die Versagung der Genehmigung erfolgte unter diesen Umständen in verfassungskonformer Anwendung des §14 Abs2 litm K-GVG 1994 aus grundverkehrsrechtlichen Erwägungen. Es liegt demnach auch keine Verletzung des durch Art6 StGG gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes vor.

6. Die geltend gemachten Verletzungen verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte haben somit nicht stattgefunden.

7. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass die Beschwerdeführer in einem von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden sind.

8. 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. 15278/1998, 16358/2001).

9. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewandten Rechtsvorschriften (siehe dazu oben unter III. 2.) ist auch ausgeschlossen, dass die Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden sind.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

10. Der Antrag, die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten, war ebenfalls abzuweisen, weil der angefochtene Bescheid von einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG (§18 Abs1 K-GVG 1994) erlassen wurde und die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes nicht durch Gesetz ausdrücklich für zulässig erklärt ist.

11. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz und Z2 VfGG ohne mündliche Verhandlung in

nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Liegenschaftserwerbsfreiheit

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2004:B817.2001

**Dokumentnummer**

JFT_09959379_01B00817_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at