

# TE Vfgh Erkenntnis 2002/10/7 B887/02

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.10.2002

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

BVG-Rassendiskriminierung ArtI Abs1

Tir GVG 1996 §6 Abs1

## Leitsatz

Keine Verletzung im Recht auf Gleichbehandlung von Fremden untereinander durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Rechtserwerbs; ausreichendes Ermittlungsverfahren hinsichtlich der Nutzung des bestehenden Hofes; kein Verstoß gegen Gemeinschaftsrecht

## Spruch

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 abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Kaufvertrag vom 13.12.2000 erwarb der Beschwerdeführer, ein deutscher Staatsangehöriger, die Liegenschaft EZ 90059, geschlossener Hof "Oberbichl", mit Ausnahme des Gst. 460. römisch eins. 1. Mit Kaufvertrag vom 13.12.2000 erwarb der Beschwerdeführer, ein deutscher Staatsangehöriger, die Liegenschaft EZ 90059, geschlossener Hof "Oberbichl", mit Ausnahme des Gst. 460.

Mit Bescheid vom 9.7.2001 erteilte die Bezirks-Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft Kufstein dem Rechtserwerb die grundverkehrsrechtliche Genehmigung unter der Auflage, dass der Erwerber

"bis zum 31.12.2002 am Hof 'Oberbichl' in Ezl. 90059 GB Scheffau in 6351 Scheffau, Haus Nr. 32a aufzuziehen und dort seinen Hauptwohnsitz zu begründen hat und die Selbstbewirtschaftung auf Betriebsbasis aufzunehmen hat."

Zur Sicherung der Erfüllung dieser Auflage wurde dem Rechtserwerber eine Kautionshöhe von ATS 1.000.000,-- in Form einer auf drei Jahre befristeten Bankgarantie vorgeschrieben.

2. Die Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung gab der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten mit Bescheid vom 11.3.2002 Folge, versagte die Genehmigung und begründete dies im Wesentlichen damit, dass das zur Genehmigung anstehende Rechtsgeschäft im

Widerspruch zu den in §6 Abs1 lit a Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 normierten Schutzinteressen stehe. Durch die Abtrennung des Waldgrundstückes komme es zu einer agrarpolitisch nachteiligen und nicht vertretbaren Zersplitterung bzw. Schwächung des ohnehin kleinen land- bzw. forstwirtschaftlichen Liegenschaftsbesitzes des Hofes "Oberbichl". Dies deshalb, weil dem Hof "Oberbichl" nach der Abtrennung des Waldgrundstückes im Ausmaß von 16,82 ha lediglich ein Liegenschaftsbesitz im Ausmaß von 4,8 ha verbleibe. Die Kaufliegenschaft verfüge über keinerlei Waldausstattung mehr.

Zudem sei die Genehmigungsvoraussetzung des §6 Abs1 lit b Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 nicht gegeben. Sprechen nämlich konkrete Anhaltspunkte dafür, dass der Erwerber zu einer Selbstbewirtschaftung nicht in der Lage oder willens sei, so könne schon im Interesse des Schutzes vor einer Umgehung dieses Gesetzes eine gegenteilige Erklärung der Partei allein zur Erfüllung dieser grundlegenden Genehmigungsvoraussetzung nicht ausreichend sein. Aufgrund der durchgeführten Erhebungen habe sich ergeben, dass der Käufer die gegenständliche Liegenschaft nicht selbst bewirtschafte; vielmehr habe er die Heuernte von einem Lohnunternehmen durchführen lassen. Bereits aufgrund der Tatsache, dass der Käufer die Liegenschaft vor Abschluss des Kaufvertrages gepachtet habe, ohne sie selbst zu bewirtschaften bzw. die notwendigen Geräte für eine Selbstbewirtschaftung anzuschaffen, erscheine die Besorgnis begründet, dass die Kaufliegenschaft keiner dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 entsprechenden Selbstbewirtschaftung zugeführt werden solle. Auch der Umstand, dass der Käufer entsprechend seinen Ausführungen beabsichtige, Arzneipflanzen, jedoch hauptsächlich arnica montana, auf der Kaufliegenschaft zu züchten und ein solcher Anbau von Arzneipflanzen bisher nicht erfolgt sei, obwohl die Liegenschaft bereits vor Abschluss des Kaufvertrages gepachtet worden sei, spreche gegen die Fällung einer positiven Selbstbewirtschaftungsprognose.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheids beantragt wird.

4. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Die zur Beurteilung des vorliegenden Falles maßgebenden Rechtsvorschriften des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. 61/1996 idF LGBl. 75/1999, lauten:römisch zwei. Die zur Beurteilung des vorliegenden Falles maßgebenden Rechtsvorschriften des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, Landesgesetzblatt 61 aus 1996, in der Fassung Landesgesetzblatt 75 aus 1999,, lauten:

"§2

Begriffsbestimmungen

1. (1)Absatz eins, Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. ...

§4

Genehmigungspflicht

1. (1)Absatz eins, Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Gegenstand haben:

a) den Erwerb des Eigentums;

...

§6

Genehmigungsvoraussetzungen

1. (1)Absatz eins, Die Genehmigung nach §4 darf nur erteilt werden, wenn

a) der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht,

- b) gewährleistet ist, dass die erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke grundsätzlich vom Erwerber selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden,
- c) der Erwerber über die für die Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse verfügt und
- d) der Erwerber erklärt, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll.

...

1. (4) Absatz 4, Die Genehmigung für den Erwerb des Eigentums an einem landwirtschaftlichen Betrieb in seiner wesentlichen Substanz darf überdies nur erteilt werden, wenn der Erwerber auf diesem Betrieb seinen Hauptwohnsitz nimmt, es sei denn, er hat bereits in vertretbarer Entfernung vom neu erworbenen Betrieb seinen Hauptwohnsitz.

...

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

1. In der Beschwerde wird nicht bestritten, dass das den Gegenstand des Kaufvertrages bildende Grundstück als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §2 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 zu qualifizieren ist und demnach den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt.

2.1. Der Beschwerdeführer rügt zunächst die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitssatzes. Er behauptet eine versteckte indirekte Diskriminierung auf Grund der Staatsbürgerschaft, wobei auf Grund des Beitritts Österreichs zur EU auch Bürger der Bundesrepublik Deutschland gleich wie Inländer zu behandeln seien. Die gegenständliche Genehmigung sei nur deshalb versagt worden, weil der Rechtserwerber nicht Österreicher, sondern Deutscher sei. Die belangte Behörde sei willkürlich vorgegangen, zumal die Genehmigung für den Rechtserwerb mit der Begründung einer negativen Prognoseentscheidung versagt worden sei. Willkür liege vor, wenn die Behörde bei vergleichbaren Sachverhalten ungleich entscheide. Beim Vergleichsfall - der Beschwerdeführer habe seine Sachkenntnis aus den Medien - handle es sich um den Erwerb eines glaublich geschlossenen Hofes durch den als Schauspieler tätigen T M. In allen zu bewertenden Kriterien, insbesondere im Kriterium der Fähigkeiten und der bisherigen tatsächlichen Ausübung einer landwirtschaftlichen Tätigkeit unter diesbezüglicher Qualifikation des Beschwerdeführers habe er die denkbar höchste Bewertung zu erhalten. Es könne nicht sein, dass man dem Rechtserwerber Kriterien auferlege, deren Erfüllung denkmöglich und unzumutbar sei. Auch die Begründung der belangten Behörde, dass das gegenständliche Rechtsgeschäft im Widerspruch zu §6 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 stehe, stelle eine willkürliche Scheinbegründung dar. Dass eine Schwächung eines derzeit nicht bewirtschafteten Betriebes durch das Wegfallen der Waldausstattung eintreten könne, sei eine denkmögliche willkürliche Gesetzesanwendung, die in eklatanter Weise gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoße und somit verfassungswidrig sei.

2.2. Eine Verletzung des Gleichheitssatzes könnte angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften - vgl. etwa VfSlg. 15.324/1998 mwN - nur vorliegen, wenn die belangte Behörde bei Erlassung des angefochtenen Bescheids diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder Willkür geübt hätte. 2.2. Eine Verletzung des Gleichheitssatzes könnte angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften - vergleiche etwa VfSlg. 15.324/1998 mwN - nur vorliegen, wenn die belangte Behörde bei Erlassung des angefochtenen Bescheids diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder Willkür geübt hätte.

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt u.a. 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 Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (z.B. VfSlg. 8808/1980, 10.338/1985, 11.213/1987, 12.985/1992).

Dem Beschwerdeführer kommt die aus Artl Abs1 des BVG BGBl. 390/1973 abzuleitende, verfassungsgesetzlich geschützte Rechtsposition auf Gleichbehandlung von Fremden untereinander zu, welche nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes auch dann verletzt ist, wenn die belangte Behörde Willkür geübt hat (vgl. VfSlg. 14.516/1996, 14.699/1996, 15.074/1998 ua.). Angesichts dessen erübrigt sich hier eine genaue Untersuchung

der Frage, ob sich der Beschwerdeführer unter Bedachtnahme auf gemeinschaftsrechtliche Verpflichtungen auf die durch Art2 StGG und Art7 B-VG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte berufen könnte (vgl. VfSlg. 15.668/1999). Dem Beschwerdeführer kommt die aus Artl Abs1 des BVG Bundesgesetzblatt 390 aus 1973, abzuleitende, verfassungsgesetzlich geschützte Rechtsposition auf Gleichbehandlung von Fremden untereinander zu, welche nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes auch dann verletzt ist, wenn die belangte Behörde Willkür geübt hat (vergleiche VfSlg. 14.516/1996, 14.699/1996, 15.074/1998 ua.). Angesichts dessen erübrigt sich hier eine genaue Untersuchung der Frage, ob sich der Beschwerdeführer unter Bedachtnahme auf gemeinschaftsrechtliche Verpflichtungen auf die durch Art2 StGG und Art7 B-VG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte berufen könnte (vergleiche VfSlg. 15.668/1999).

2.3. Ein willkürliches Verhalten ist der belangten Behörde jedoch nicht vorzuwerfen. Wie der Verfassungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, war im Grundverkehrsrecht seit jeher auch der Gedanke tragend, es komme darauf an, ob ein "ausreichender Grund zur Annahme vorliegt, dass der Erwerber das Gut nicht selbst [...] bewirtschaften wird" (VfSlg. 5683/1968). Demnach ist es in den durch das Grundverkehrsgesetz zu schützenden öffentlichen Interessen gelegen, dass die im Rahmen des Grundverkehrs erworbenen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke von den Erwerbern selbst bewirtschaftet werden (vgl. VfSlg. 7927/1976, 8245/1978, 8518/1979). 2.3. Ein willkürliches Verhalten ist der belangten Behörde jedoch nicht vorzuwerfen. Wie der Verfassungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, war im Grundverkehrsrecht seit jeher auch der Gedanke tragend, es komme darauf an, ob ein "ausreichender Grund zur Annahme vorliegt, dass der Erwerber das Gut nicht selbst [...] bewirtschaften wird" (VfSlg. 5683/1968). Demnach ist es in den durch das Grundverkehrsgesetz zu schützenden öffentlichen Interessen gelegen, dass die im Rahmen des Grundverkehrs erworbenen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke von den Erwerbern selbst bewirtschaftet werden (vergleiche VfSlg. 7927/1976, 8245/1978, 8518/1979).

Der Erlassung des angefochtenen Bescheids ist ein - aus verfassungsrechtlicher Sicht - nicht zu beanstandendes Ermittlungsverfahren vorausgegangen. Der Bescheid kann sich daher verfassungsrechtlich unbedenklich auf den Akteninhalt und den ermittelten Sachverhalt stützen. Über Sachverhalt und Akteninhalt bestehen im Wesentlichen zwischen belangter Behörde und Beschwerdeführer auch keine maßgeblichen Divergenzen; vielmehr betreffen die Meinungsunterschiede die rechtliche Würdigung des gesamten Sachverhaltes. Dass dieses Ergebnis aus der Sicht des Beschwerdeführers unbefriedigend sein mag, indiziert nicht ein willkürliches Verhalten der belangten Behörde (VfSlg. 13.165/1992, 13.385/1993, 13.937/1994). Nach dem Wortlaut des §6 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 hat die Behörde eine Prognoseentscheidung darüber zu treffen, ob im Fall der Genehmigung des Grunderwerbes gewährleistet ist, dass die erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke grundsätzlich vom Erwerber selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden. In diesem Zusammenhang hat die Behörde ein im Verhältnis zur ersten Instanz ergänzendes Ermittlungsverfahren durchgeführt und die Stellungnahme des Amtsachverständigen der Abteilung Agrarwirtschaft eingeholt. In dieser Stellungnahme vom 11.2.2002 wird u.a. ausgeführt, dass der (nunmehrige) Verkäufer nach der Hofübernahme die Großviehhaltung aufgegeben und nur mehr gelegentlich Kleinvieh gehalten habe, wobei auch die Eigenbewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke nicht mehr durchgeführt worden sei. Der Käufer habe die Liegenschaft bereits einige Jahre gepachtet, diese jedoch nie selbst bewirtschaftet, sondern von einem Lohnunternehmen die Heuernte durchführen lassen. Auf der Liegenschaft befänden sich keinerlei landwirtschaftliche Maschinen und Gerätschaften und es wäre auch die Hofstelle für eine ortsübliche Bewirtschaftung nicht geeignet. Die Abtrennung des Gst. 460 mit einem Ausmaß von rund 16,8 ha müsse als Zerstörung einer wirtschaftlichen Einheit bezeichnet werden.

Die belangte Behörde ist in der Begründung des angefochtenen Bescheids auf die Nutzung des bestehenden Hofes eingegangen. Aufgrund der Ermittlungsergebnisse (Heuernte durch Lohnunternehmen, Pacht der Liegenschaft ohne Bewirtschaftung bzw. ohne Anschaffung der notwendigen Geräte, kein Anbau der Arzneipflanzen) kann der belangten Behörde nicht angelastet werden, das Vorliegen des Untersagungstatbestandes des §6 Abs1 litb Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (mangels Selbstbewirtschaftung) unvertretbar angenommen zu haben.

2.4. Dem Vorwurf des Beschwerdeführers zur behaupteten Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit ist entgegen zu halten, dass dieser in der Beschwerde nicht substantiiert wurde. Wie bereits ausgeführt, hat die belangte Behörde die Versagung der Genehmigung im Wesentlichen mit der negativen Prognoseentscheidung begründet, die nach einem ergänzten Ermittlungsverfahren erfolgte; im Zuge dessen sind der Behörde keine in die Verfassungssphäre reichenden Fehler unterlaufen. Die von der Behörde gezogenen Schlüsse sind jedenfalls nicht willkürlich. Der

Beschwerdeführer scheint jedoch andeuten zu wollen, dass die Behörde mit Blick auf den jeweiligen Antragsteller zu unterschiedlicher rechtlicher Würdigung gleichartiger Sachverhalte kommt. Dafür gibt es - nach den dem Verfassungsgerichtshof vorliegenden Akten - keinen Anhaltspunkt.

2.5. Der Beschwerdeführer wurde sohin nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichbehandlung von Fremden untereinander verletzt.

3.1. Weiters behauptet die Beschwerde der Sache nach eine Verletzung des Rechts auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter dadurch, dass die belangte Behörde ihrer Verpflichtung zur Vorlage des gegenständlichen Aktes im Wege eines Vorabentscheidungsersuchens an den Europäischen Gerichtshof nicht nachgekommen sei. Die interessierende Frage sei die, ob gegenüber dem Beschwerdeführer das Regime des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 insofern aufrechterhalten werden dürfe, als dieses Selbstbewirtschaftung und Residenzpflicht vorschreibe. Die Aufrechterhaltung des Kriteriums der Selbstbewirtschaftung verstoße gegen "elementare Säulen des Europarechtes", insbesondere gegen die Kapitalverkehrsfreiheit.

3.2. Wie bereits im Erkenntnis vom 28.6.2001, B2067/98, dargelegt wurde, hegt der Verfassungsgerichtshof nicht das Bedenken, dass die Genehmigungsvoraussetzungen des §6 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 gegen gemeinschaftsrechtliche Regelungen verstießen. Vielmehr erachtet der Verfassungsgerichtshof die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Beschwerdeverfahren relevanten Rechtsfragen im Hinblick auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofes in der Rechtssache C-302/97, Konle, Slg. 1999, I-3099, Rz. 40, als so hinreichend beantwortet, dass der belangten Behörde nicht vorgeworfen werden kann, sie habe eine sie gemäß Art234 Abs3 EG treffende Vorlagepflicht verletzt.

3.3. Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter hat sohin nicht stattgefunden.

4. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass der Beschwerdeführer in von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde.

5. 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 (vgl. §28 Abs7 TGVG 1996) - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. z.B. VfSlg. 15.278/1998, 15.324/1998 mwN). 5. 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 vergleiche §28 Abs7 TGVG 1996) - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann vergleiche z.B. VfSlg. 15.278/1998, 15.324/1998 mwN).

6. Die Beschwerde war daher abzuweisen.

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

### **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Selbstbewirtschaftung

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

ECLI:AT:VFGH:2002:B887.2002

### **Dokumentnummer**

JFT\_09978993\_02B00887\_2\_00

**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)