jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2007/12/14 B1915/06

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.12.2007

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz
Nö GVG 1989 §1 Z2, §3 Abs2 lita

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974zuletzt geändert durch StGBl. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Leitsatz

Keine Bedenken gegen die Regelungen des NiederösterreichischenGrundverkehrsgesetzes 1989 betreffend die - nicht zwingende -Genehmigungsvoraussetzung der Selbstbewirtschaftung; fehlendeLandwirteigenschaft des Erwerbers kein Versagungsgrund beiNichtvorhandensein eines als Interessent auftretenden Landwirtes;Besserstellung von Landwirten gegenüber Nicht-Landwirten sachlichgerechtfertigt; keine Inländerdiskriminierung

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.

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

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Kaufvertrag vom 17. November 2005 erwarb der Beschwerdeführer von der beteiligten Partei eine aus mehreren Grundstücken bestehende landwirtschaftliche Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von 21.473 m². In der

Folge beantragte er die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung für diesen Rechtserwerb.römisch eins. 1. Mit Kaufvertrag vom 17. November 2005 erwarb der Beschwerdeführer von der beteiligten Partei eine aus mehreren Grundstücken bestehende landwirtschaftliche Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von 21.473 m². In der Folge beantragte er die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung für diesen Rechtserwerb.

Im erstinstanzlichen Verfahren hat J. U. sein Interesse am Erwerb der Liegenschaft zum ortsüblichen Verkehrswert angemeldet.

Mit im Instanzenzug ergangenen Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (GVLK) vom 13. Oktober 2006 wurde dem Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Zustimmung nach §3 Abs2 lita NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 (NÖ GVG 1989), LGBl. 6800-0 idF LGBl. 6800-3, im Wesentlichen mit der Begründung versagt, dass der Beschwerdeführer nicht Landwirt iSd §1 Z2 lita NÖ GVG 1989 sei und auch nicht Landwirt werde (litb leg.cit.). Er beabsichtige keine Selbstbewirtschaftung der Liegenschaft und seines land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes auf Betriebsbasis zur Bestreitung seines Lebensunterhaltes. Zudem sei ein Interessent iSd §1 Z3 lita NÖ GVG 1989 vorhanden, der die Liegenschaft schon bisher von der Verkäuferin gepachtet habe und - unbestrittenermaßen - Landwirt sei. Dieser habe sich bereit erklärt, das Vertragsgrundstück im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes zu erwerben, weshalb der Versagungsgrund des §3 Abs2 lita NÖ GVG 1989 vorliege. Auch habe der Beschwerdeführer keine Garantien hinsichtlich der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung abgegeben, sondern sich lediglich gegenüber der Verkäuferin zur Weiterverpachtung an den Interessenten verpflichtet; dadurch sei aber nicht sichergestellt, dass der Erwerber die Liegenschaft langfristig an einen Landwirt verpachten werde. Mit im Instanzenzug ergangenen Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (GVLK) vom 13. Oktober 2006 wurde dem Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Zustimmung nach §3 Abs2 lita NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 (NÖ GVG 1989), Landesgesetzblatt 6800-0 in der Fassung Landesgesetzblatt 6800-3, im Wesentlichen mit der Begründung versagt, dass der Beschwerdeführer nicht Landwirt iSd §1 Z2 lita NÖ GVG 1989 sei und auch nicht Landwirt werde (litb leg.cit.). Er beabsichtige keine Selbstbewirtschaftung der Liegenschaft und seines land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes auf Betriebsbasis zur Bestreitung seines Lebensunterhaltes. Zudem sei ein Interessent iSd §1 Z3 lita NÖ GVG 1989 vorhanden, der die Liegenschaft schon bisher von der Verkäuferin gepachtet habe und - unbestrittenermaßen - Landwirt sei. Dieser habe sich bereit erklärt, das Vertragsgrundstück im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes zu erwerben, weshalb der Versagungsgrund des §3 Abs2 lita NÖ GVG 1989 vorliege. Auch habe der Beschwerdeführer keine Garantien hinsichtlich der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung abgegeben, sondern sich lediglich gegenüber der Verkäuferin zur Weiterverpachtung an den Interessenten verpflichtet; dadurch sei aber nicht sichergestellt, dass der Erwerber die Liegenschaft langfristig an einen Landwirt verpachten werde.

Die belangte Behörde setzte sich ferner mit Fragen der Gemeinschaftsrechts- und Verfassungskonformität der angewendeten Regelungen auseinander.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs va. durch Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des Bescheides, in eventu für den Fall der Abweisung oder Ablehnung die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt wird.

2.1. Der Beschwerdeführer behauptet, die Regelungen des NÖ GVG 1989, die das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung als Voraussetzung für den Erwerb einer land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft normieren, würden zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Schlechterstellung von Inländern im Verhältnis zu Bürgern anderer EU-Mitgliedstaaten beim Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes führen; durch die Anwendung des Gesetzes sei er im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

Die belangte Behörde habe ihm nämlich die Zustimmung zum Liegenschaftserwerb mit der Begründung versagt, dass er die Liegenschaft nicht selbst bewirtschafte. Da es sich hier um den Rechtserwerb durch einen EU-Bürger handle, hätte dem Kaufvertrag unter Berücksichtigung der Judikatur des EuGH im Fall Ospelt die Zustimmung erteilt werden müssen: Im angeführten Urteil habe der EuGH ausgesprochen, dass die Bestimmungen der Art57 ff. EG einer

nationalen Norm entgegenstehen, die den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes in jedem Fall untersagt, wenn der Erwerber dieses nicht selbst bewirtschaftet. Insofern müsse der Beschwerdeführer strengere Voraussetzungen erfüllen als ein Bürger eines anderen EU-Mitgliedstaates. Eine sachliche Rechtfertigung für diese Schlechterstellung österreichischer Staatsbürger im Verhältnis zu anderen EU-Bürgern in Bezug auf das Genehmigungserfordernis der Selbstbewirtschaftung beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke liege jedoch - wie der Verfassungsgerichtshof bereits in gleich gelagerten Fällen betreffend das Tiroler, das Oberösterreichische und das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz festgestellt habe - nicht vor, weshalb die Bestimmung des §3 Abs2 lita iVm §1 Z2 NÖ GVG 1989 gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoße und vom Verfassungsgerichtshof aufzuheben sei. Die belangte Behörde habe ihm nämlich die Zustimmung zum Liegenschaftserwerb mit der Begründung versagt, dass er die Liegenschaft nicht selbst bewirtschafte. Da es sich hier um den Rechtserwerb durch einen EU-Bürger handle, hätte dem Kaufvertrag unter Berücksichtigung der Judikatur des EuGH im Fall Ospelt die Zustimmung erteilt werden müssen: Im angeführten Urteil habe der EuGH ausgesprochen, dass die Bestimmungen der Art57 ff. EG einer nationalen Norm entgegenstehen, die den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes in jedem Fall untersagt, wenn der Erwerber dieses nicht selbst bewirtschaftet. Insofern müsse der Beschwerdeführer strengere Voraussetzungen erfüllen als ein Bürger eines anderen EU-Mitgliedstaates. Eine sachliche Rechtfertigung für diese Schlechterstellung österreichischer Staatsbürger im Verhältnis zu anderen EU-Bürgern in Bezug auf das Genehmigungserfordernis der Selbstbewirtschaftung beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke liege jedoch - wie der Verfassungsgerichtshof bereits in gleich gelagerten Fällen betreffend das Tiroler, das Oberösterreichische und das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz festgestellt habe - nicht vor, weshalb die Bestimmung des §3 Abs2 lita in Verbindung mit §1 Z2 NÖ GVG 1989 gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoße und vom Verfassungsgerichtshof aufzuheben sei.

Dem Beschwerdeführer hätte die Genehmigung aus dem Grunde der mangelnden Selbstbewirtschaftung nicht versagt werden dürfen, zumal (gleich dem Fall Ospelt) eine (Weiter-)Bewirtschaftung der Liegenschaft durch den Pächter, der diese schon vor dem Erwerb bewirtschaftet habe, erfolgen würde.

2.2. Durch die Anwendung des für verfassungswidrig erachteten Gesetzes sei der Beschwerdeführer zudem in seinen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs verletzt. Der angefochtene Bescheid greife in diese Rechte ein, weil er dem Erwerb der Liegenschaft und der freien Verfügung über sie entgegenstehe; die belangte Behörde habe Landwirte beim Erwerb landwirtschaftlicher Liegenschaften in verfassungsrechtlich unzulässiger Weise bevorzugt.

3. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie dem Beschwerdevorbringen entgegentritt und die Abweisung der Beschwerde sowie des Antrages auf Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt.

Zu den vorgebrachten Bedenken gegen die Gemeinschaftsrechts- bzw. Verfassungskonformität der in Rede stehenden Bestimmungen des NÖ GVG 1989 brachte die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift ua. vor:

"Eine am Wortlaut des Gesetzes orientierte Auslegung des §3 Abs2 lita NÖ GVG steht ohne interpretative Umwege mit den europarechtlichen Vorgaben im Einklang. Die gegenständliche Regelung des Grundverkehrsgesetzes dient doch auch den vom EuGH als gemeinschaftskonform anerkannten Zielen, nämlich der 'Erhaltung der landwirtschaftlichen Bevölkerung' (s.d. Artikel 33 Abs1 litb EGV unter 'Ziele und Grundsätze' in der Landwirtschaft, u.a. eine 'angemessene Lebenshaltung zu gewährleisten', der 'Unterstützung und Entwicklung einer leistungsfähigen Landwirtschaft' sowie der 'Förderung einer vernünftigen Nutzung der verfügbaren Flächen unter Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt und unter Vorbeugung gegen natürliche Gefahren'. Damit erscheint die bisherige im §3 Abs2 lita NÖ GVG enthaltene Interessentenregelung nicht europarechtswidrig.

[...]

Könnte jeder Nichtlandwirt landwirtschaftliche Grundstücke erwerben, wenn er nur deren weitere Bewirtschaftung durch einen Landwirt als Pächter garantiert, wäre der 'Kerngehalt der Grundverkehrsmaterie', nämlich die Gewährleistung einer bestimmten Agrarstruktur obsolet. Auch nach Ospelt soll verhindert werden, dass zahlungskräftige Nichtlandwirte agrarischen Grund zu überhöhten Preisen ankaufen und Landwirte in die Rolle wirtschaftlich abhängiger Pächter drängen (s.d. Schneider, Kapitalverkehrsfreiheit für EWR-Bürger und Beschränkungen für den Grundstückserwerb, European Law Reporter ELR 10/2003, 387). Die Interessentenregelung

nach §3 Abs2 lita NÖ GVG 1989 führt zusammenfassend - anders als der vom EuGH beanstandete absolute Versagungsgrund der mangelnden Selbstbewirtschaftung - nicht in jedem Fall zur Versagung der Zustimmung des Erwerbs durch einen Nichtlandwirten, sondern nur bei Zutreffen bestimmter im Gesetz genannter Voraussetzungen und führt damit zu einer weit geringeren Beeinträchtigung der Kapitalverkehrsfreiheit.

[...]

Es ist nicht als eine unverhältnismäßige Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit zu werten, wenn einem Kaufvertrag entsprechend dem hier unbestritten gebliebenen Erfordernis der Stärkung und Erhaltung des landwirtschaftlichen Interessentenbetriebes durch Grundaufstockung die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt wird. Die belangte Behörde teilt demnach die in der Beschwerde vorgebrachten Bedenken in Richtung einer Verfassungs- bzw. Europarechtswidrigkeit nicht."

4. Der Beschwerdeführer replizierte.

II. Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989, LGBl. 6800-0 idF LGBl. 6800-3, lauten:römisch II. Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989, Landesgesetzblatt 6800-0 in der Fassung Landesgesetzblatt 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. Hiebei 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) bewirtschaften 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 forstwirtschaftlichenrömisch II. Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften

§2

Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder

forstwirtschaftlichen Liegenschaften

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

* die Übertragung des Eigentums,

[...]

1. (2)Absatz 2[...]

§3

Voraussetzungen für die Zustimmung

1. (1)Absatz einsDie 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.

1. (2)Absatz 2Ein 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) [...]

1. (3)Absatz 3[...]"

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

1. Soweit der Beschwerdeführer behauptet, dass die Bestimmung des §3 Abs2 lita iVm §1 Z2 NÖ GVG 1989 eine unzulässige Inländerdiskriminierung bewirkt und daher gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit verstößt, ist ihm Folgendes entgegenzuhalten: 1. Soweit der Beschwerdeführer behauptet, dass die Bestimmung des §3 Abs2 lita in Verbindung mit §1 Z2 NÖ GVG 1989 eine unzulässige Inländerdiskriminierung bewirkt und daher gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit verstößt, ist ihm Folgendes entgegenzuhalten:

1.1. Der EuGH hat im Urteil Ospelt (EuGH 23.9.2003, Rs. C-452/01, Slg. 2003, I-9743) zum Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, LGBl. 61/1993 idF LGBl. 85/1997, ausgesprochen, dass es die Art56 bis 60 EG (ehemals Art73b bis 73d, 73f und 73g EGV) verbieten, die Genehmigung des Erwerbs eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks in jedem Fall zu versagen, wenn der Erwerber dieses nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet (und im Betrieb seinen Wohnsitz hat). Die restriktive Voraussetzung der Selbstbewirtschaftung sei im Hinblick auf die Ziele des (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetzes nicht immer notwendig: Das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung stehe nämlich auch einer Veräußerung eines Grundstückes entgegen, wenn das Grundstück zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vom Eigentümer, sondern von einem Landwirt als Pächter bewirtschaftet wird, und der neue Eigentümer (der das Grundstück nicht selbst bewirtschaften würde) sich verpflichtet, die Bedingungen der Bewirtschaftung des Grundstückes durch denselben Pächter beizubehalten. Eine derartige nationale Maßnahme habe zur Folge, dass die Pachtmöglichkeiten für Landwirte, die nicht über entsprechende Mittel zum Erwerb von Liegenschaften verfügen, eingeschränkt werden, und stehe damit Veräußerungen entgegen, die als solche die landwirtschaftliche Nutzung und die weitere Bewirtschaftung von Grundstücken durch Landwirte in keiner Weise in Frage stellen. Deshalb wurde die Regelung im VGVG vom EuGH als unverhältnismäßige Beschränkung des freien Kapitalverkehrs beurteilt (EuGH, Ospelt, Rz 51, 53). 1.1. Der EuGH hat im Urteil Ospelt (EuGH 23.9.2003, Rs. C-452/01,

Slg. 2003, I-9743) zum Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, Landesgesetzblatt 61 aus 1993, in der Fassung Landesgesetzblatt 85 aus 1997,, ausgesprochen, dass es die Art56 bis 60 EG (ehemals Art73b bis 73d, 73f und 73g EGV) verbieten, die Genehmigung des Erwerbs eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks in jedem Fall zu versagen, wenn der Erwerber dieses nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet (und im Betrieb seinen Wohnsitz hat). Die restriktive Voraussetzung der Selbstbewirtschaftung sei im Hinblick auf die Ziele des (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetzes nicht immer notwendig: Das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung stehe nämlich auch einer Veräußerung eines Grundstückes entgegen, wenn das Grundstück zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vom Eigentümer, sondern von einem Landwirt als Pächter bewirtschaftet wird, und der neue Eigentümer (der das Grundstück nicht selbst bewirtschaften würde) sich verpflichtet, die Bedingungen der Bewirtschaftung des Grundstückes durch denselben Pächter beizubehalten. Eine derartige nationale Maßnahme habe zur Folge, dass die Pachtmöglichkeiten für Landwirte, die nicht über entsprechende Mittel zum Erwerb von Liegenschaften verfügen, eingeschränkt werden, und stehe damit Veräußerungen entgegen, die als solche die landwirtschaftliche Nutzung und die weitere Bewirtschaftung von Grundstücken durch Landwirte in keiner Weise in Frage stellen. Deshalb wurde die Regelung im VGVG vom EuGH als unverhältnismäßige Beschränkung des freien Kapitalverkehrs beurteilt (EuGH, Ospelt, Rz 51, 53).

Damit wurde klargestellt, dass in Fällen, in denen ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug besteht, aufgrund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechts jene Bestimmungen, die für die konstitutive Genehmigung des Rechtsgeschäftes jedenfalls die Selbstbewirtschaftung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes voraussetzen, nicht anzuwenden sind (VfGH 30.6.2004, B2149/00 ua.; 27.9.2004, B105/02 ua.; 1.10.2004, B1055/02 ua.).

1.2. Der Verfassungsgerichtshof hegte schon bisher aus der Sicht des innerstaatlichen Verfassungsrechts keine Bedenken gegen die Zulässigkeit einer Regelung, die für die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bei Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes zur Erreichung des Zieles der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes die weitere land- und forstwirtschaftliche Nutzung voraussetzt. In den vom Beschwerdeführer angesprochenen Erkenntnissen VfSlg. 17.422/2004 (TGVG), 17.554/2005 (VGVG), 17.555/2005 (Oö. GVG) und VfGH 5. Dezember 2006, G121, 122/06, (Bgld. GVG) hat der Verfassungsgerichtshof allerdings jene Regelungen, die das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung durch den Rechtserwerber festlegten, insoweit als verfassungswidrig aufgehoben, als diese in Bezug auf die Erlangung der konstitutiven grundverkehrsbehördlichen Genehmigung beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bei rein innerstaatlichen Sachverhalten aufgrund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechts zu einer verfassungswidrigen Schlechterstellung österreichischer Staatsbürger gegenüber anderen EU-Bürgern führten (sog. "Inländerdiskriminierung").

1.3. Das NÖ GVG 1989 beinhaltet in Bezug auf die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes indes ein anderes, von den im Gefolge der Entscheidung des EuGH im Fall Ospelt wegen Inländerdiskriminierung vom Verfassungsgerichtshof aufgehobenen Vorschriften des TGVG, VGVG, Oö. GVG und Bgld. GVG abweichendes Regelungssystem mit einem etwas anderen Akzent in der Zielsetzung:

Die maßgeblichen Vorschriften des NÖ GVG 1989 stellen zwar grundsätzlich ebenfalls auf die Landwirteigenschaft ab, die ihrerseits die persönliche Bewirtschaftung (gegebenenfalls zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern) voraussetzt. Das Fehlen der Landwirteigenschaft des Erwerbers steht aber nur dann zu den Allgemeininteressen an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes in Widerspruch, wenn ein liquider (Kauf-)Interessent auftritt, der seinerseits Landwirt ist. Damit werden bei der Genehmigung des Rechtserwerbes in Bezug auf ein landwirtschaftliches Grundstück zwar (wirtschaftlich leistungsfähige) Landwirte gegenüber Nicht-Landwirten bevorzugt, weil das Interesse eines leistungsfähigen Landwirtes zum Nachteil eines Nicht-Landwirtes ausschlägt. Tritt allerdings kein Landwirt mit entsprechender Bonität als Interessent auf, bildet das Fehlen der Landwirteigenschaft des Erwerbers (und damit die mangelnde Selbstbewirtschaftung) keinen Versagungsgrund.

1.3.1. Im Unterschied zu der dem Fall Ospelt zugrunde gelegenen Konstellation ist das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung im NÖ GVG 1989 somit in einem solchen Maße relativiert, dass ohne Zweifel nicht (mehr) von einer zwingenden Genehmigungsvoraussetzung gesprochen werden kann. Hinzu kommt, dass Landwirt auch ist, wer zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern die land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft bewirtschaftet (§1 Z2 lita und litb leg.cit.).

Anders als in den angeführten Vorerkenntnissen des Verfassungsgerichtshofes bezüglich der Grundverkehrskonzepte in Vorarlberg, Tirol, Oberösterreich und Burgenland ist nach den maßgeblichen Regelungen des NÖ GVG 1989 die Genehmigung zum Erwerb grundsätzlich zu erteilen, es sei denn, einem als Interessent auftretenden Landwirt ist im Hinblick auf die - legitimen - Ziele des NÖ GVG 1989 (Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes) der Vorrang einzuräumen. Dies stellt im Lichte der Judikatur des EuGH eine zur Zielerreichung geeignete Maßnahme dar, die in ihrer konkreten Ausgestaltung nicht über das Notwendige hinausgeht und daher verhältnismäßig ist (vgl. EuGH, Ospelt, Rz 34, 38, 39, 45 ff.; zur sachlichen Rechtfertigung der Besserstellung von Landwirten gegenüber Nicht-Landwirten auch mwN VfSlg. 13.406/1993). Anders als in den angeführten Vorerkenntnissen des Verfassungsgerichtshofes bezüglich der Grundverkehrskonzepte in Vorarlberg, Tirol, Oberösterreich und Burgenland ist nach den maßgeblichen Regelungen des NÖ GVG 1989 die Genehmigung zum Erwerb grundsätzlich zu erteilen, es sei denn, einem als Interessent auftretenden Landwirt ist im Hinblick auf die - legitimen - Ziele des NÖ GVG 1989 (Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes) der Vorrang einzuräumen. Dies stellt im Lichte der Judikatur des EuGH eine zur Zielerreichung geeignete Maßnahme dar, die in ihrer konkreten Ausgestaltung nicht über das Notwendige hinausgeht und daher verhältnismäßig ist vergleiche EuGH, Ospelt, Rz 34, 38, 39, 45 ff.; zur sachlichen Rechtfertigung der Besserstellung von Landwirten gegenüber Nicht-Landwirten auch mwN VfSlg. 13.406/1993).

1.3.2. Die in Rede stehenden Bestimmungen des NÖ GVG 1989 führen daher zu keiner verfassungswidrigen Inländerdiskriminierung.

Im Übrigen hat der Verfassungsgerichtshof bereits in mehreren (freilich nicht zur Frage der Inländerdiskriminierung ergangenen) Erkenntnissen dargelegt, dass die Bestimmungen des §1 Z2 und des §3 Abs1 und Abs2 lita NÖ GVG 1989 verfassungsrechtlich unbedenklich sind (s. mwN VfSlg. 12.432/1990, 13.066/1992, 13.406/1993).

2. 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.

Die GVLK ging - unbestrittenermaßen und gestützt auf die Ergebnisse des (erstinstanzlichen) Ermittlungsverfahrens, ua. auf die Stellungnahme eines Amtssachverständigen für Landwirtschaft - davon aus, dass der Beschwerdeführer weder Landwirt sei noch ein solcher werde; da ein Interessent iSd NÖ GVG 1989 vorhanden sei, liege der Versagungstatbestand des §3 Abs2 lita NÖ GVG 1989 vor, weshalb dem Rechtserwerb die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu versagen sei. Der Behauptung, dass die belangte Behörde die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung allein auf das Fehlen der Landwirteigenschaft gestützt habe, ist zu erwidern, dass die belangte Behörde die Zustimmung - auch - mit Blick auf das Vorhandensein eines Interessenten (als zusätzliche Voraussetzung nach §3 Abs2 lita NÖ GVG 1989) versagt hat.

Die Auffassung der GVLK, dass die Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung zum Rechtserwerb in Anbetracht des genannten Versagungsgrundes nicht vorliegen, ist jedenfalls - worauf es hier allein ankommt - vertretbar und daher weder denkunmöglich noch willkürlich.

Ebenso wenig kann der belangten Behörde aus verfassungsrechtlicher Sicht entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgeht, dass die vom Beschwerdeführer im Kaufvertrag gegenüber der Verkäuferin eingegangene Verpflichtung zur Weiterverpachtung für sich allein - mangels sonstiger "Garantie hinsichtlich der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung" - nicht sicherstelle, dass der Beschwerdeführer die Liegenschaft langfristig einer landwirtschaftlichen Nutzung zuführen werde.

3. Ein die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagender Bescheid greift iS der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 6735/1972, 7539/1975, 13.406/1993) in das Eigentum (auch) des Erwerbers ein.

Der durch den angefochtenen Bescheid bewirkte Eingriff in das Eigentumsrecht des Beschwerdeführers wäre jedoch nur dann verfassungswidrig (zB VfSlg. 13.587/1993 mwN, 15.364/1998, 15.768/2000, 16.113/2001, 16.430/2002), wenn der ihn verfügende Bescheid ohne jede Rechtsgrundlage ergangen wäre oder auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte, oder wenn die Behörde bei Erlassung des Bescheides eine verfassungsrechtlich

unbedenkliche Rechtsgrundlage in denkunmöglicher Weise angewendet 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.

Dass der angefochtene Bescheid weder gesetzlos noch auf Grund eines verfassungswidrigen Gesetzes, aber auch nicht in denkunmöglicher Auslegung eines Gesetzes ergangen ist, ergibt sich bereits aus den Ausführungen unter Pkt. III.1. und III.2. Der Beschwerdeführer ist somit durch den angefochtenen Bescheid auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden. Dass der angefochtene Bescheid weder gesetzlos noch auf Grund eines verfassungswidrigen Gesetzes, aber auch nicht in denkunmöglicher Auslegung eines Gesetzes ergangen ist, ergibt sich bereits aus den Ausführungen unter Pkt. römisch III.1. und römisch III.2. Der Beschwerdeführer ist somit durch den angefochtenen Bescheid auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden.

4. Angesichts dessen kommt auch eine Verletzung des durch Art6 StGG gewährleisteten Rechts auf Liegenschaftsverkehrsfreiheit nicht in Betracht (vgl. zB VfSlg. 16.489/2002, 17.227/2004). 4. Angesichts dessen kommt auch eine Verletzung des durch Art6 StGG gewährleisteten Rechts auf Liegenschaftsverkehrsfreiheit nicht in Betracht vergleiche zB VfSlg. 16.489/2002, 17.227/2004).

5. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden.

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). 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. 10.659/1985, 16.570/2002 und 17.878/2006).

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass der Beschwerdeführer in von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, dass er in seinen Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

6. Der Antrag, die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten, war ebenfalls abzuweisen, weil der angefochtene Bescheid von einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG erlassen wurde und die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes vom Gesetzgeber nicht ausdrücklich für zulässig erklärt ist.

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

Schlagworte

EU-Recht, Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2007:B1915.2006

Zuletzt aktualisiert am

30.01.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at