

# TE Vfgh Erkenntnis 1997/11/27 B1292/97

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.11.1997

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

StGG Art5

Krnt GVG 1994 §9

Krnt GVG 1994 §14 Abs2 litm

## Leitsatz

Keine Verletzung im Gleichheits- und im Eigentumsrecht durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Schenkungsvertrages; vertretbare Verneinung der Landwirteeigenschaft des vorgesehenen Rechtserwerbers; kein bloßes Abstellen des Gesetzgebers auf entgeltliche Rechtsgeschäfte; kein verfassungswidriger Eingriff in die Privatautonomie

## 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. Der Beschwerdeführer als Geschenknehmer hat am 16.10.1995 mit einem Dritten einen Schenkungsvertrag betreffend einen 1/315tel Anteil an einer näher bezeichneten Agrargemeinschaft abgeschlossen.

Dem Ansuchen um grundverkehrsbehördliche Genehmigung dieses Schenkungsvertrages wurde von der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft Villach (im folgenden kurz: Grundverkehrskommission) keine Folge gegeben (Bescheid vom 30.1.1996, Zl. 15.198/2/1995-1GV). Mit Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der Kärntner Landesregierung (im folgenden kurz: GVLK) vom 8.7.1996, Zl. Agrar-11-312/4/96, wurde der zuvor zitierte Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde I. Instanz zurückverwiesen. In der Begründung dieses Bescheides wird ausgeführt, daß die I. Instanz Ermittlungen hinsichtlich eines - im konkreten Fall erforderlichen - "Informationsverfahrens" nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz (im folgenden kurz: K-GVG) unterlassen habe.

Die I. Instanz (Grundverkehrskommission) hat mit Bescheid vom 3.12.1996, Zl. 13.862/3/1996-1GV, nochmals die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt, weil sich im Rahmen des "Informationsverfahrens" eine Aufstockungswerberin, die die vom Gesetz geforderten Voraussetzungen erfüllt, gemeldet hatte. Die Berufung an die GVLK wurde mit Bescheid vom 10. April 1997, Zl. Agrar-11-52/5/97, als unbegründet abgewiesen.

2. Mit der gegen diesen Bescheid gerichteten auf Art144 B-VG gestützten Beschwerde wird die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt.

3. Die GVLK hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt.

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

A. Gemäß §18 Abs1 des K-GVG 1994, LGBl. 104/1994, entscheidet über Berufungen gegen Bescheide der Grundverkehrskommissionen in oberster Instanz die beim Amt der Kärntner Landesregierung eingerichtete Grundverkehrslandeskommission (GVLK). Die Entscheidungen der GVLK (Kollegialbehörde nach Art133 Z. 4 B-VG) sind endgültig und unterliegen nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungsweg. Der Instanzenzug ist somit ausgeschöpft. Da auch die übrigen Prozeßvoraussetzungen vorliegen, ist die Beschwerde zulässig.

B. Sie ist jedoch nicht begründet:

1. Die für den angefochtenen Bescheid inhaltlich bedeutsamen

Vorschriften des K-GVG 1994 lauten:

"Versagung

§14. (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 - oder forstwirtschaftlicher Betriebe - widerspricht.

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

a) ...

c) der Erwerber kein Landwirt im Sinne des Abs4 ist, es sei denn, daß auch nach litm ein Erwerb durch einen Landwirt nicht möglich ist;

...

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 Landwirtschaftlichen 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 und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch den Erwerb von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen bäuerlichen Betrieben besser entsprochen wird als durch die im Rechtsgeschäft vorgesehene Verwendung.

(3) Eine Information über den beabsichtigten Rechtserwerb (Abs2 litm) und die Einladung an Inhaber von vergrößerungs- und verstärkungsbedürftigen Betrieben sowie an den Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds, entsprechende Angebote (Abs2 litm) bei der Grundverkehrskommission einzubringen, hat durch die Grundverkehrskommission im Wege der Bekanntmachung in der 'Kärntner Landeszeitung' sowie über Aufforderung der Grundverkehrskommission durch die Gemeinden im Wege des Anschlages an der Amtstafel und durch die Landwirtschaftskammer durch Bekanntmachung in ihrem Mitteilungsblatt zu erfolgen. Weiters ist der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds zu verständigen. Entsprechende Angebote sind binnen einem Monat nach Aufnahme

der Einladung in die 'Kärntner Landeszeitung' zu stellen. Werden Angebote eingebracht, so haben diese Interessenten im weiteren Verfahren die Stellung eines Beteiligten im Sinne des §8 AVG. Die Grundverkehrskommission ist verpflichtet, einem Interessenten diejenige Mitteilung zu machen, die zur Stellung des Angebotes erforderlich sind.

(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). Als Landwirt gilt auch, wer nach Erwerb des Betriebes oder von Grundstücken in gleicher Weise tätig sein will, sofern er auf Grund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die hierzu erforderlichen Fähigkeiten besitzt. Als Landwirt ist auch der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds anzusehen.

(5) ..."

2. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10413/1985, 11682/1988) nur vorliegen, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat.

Angeichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschrift (vgl. dazu VfSlg. 13847/1994 betreffend die weitgehend gleichlautende Vorschrift des §3 Abs2 Z. 12 und Abs3 des K-GVG 1974 sowie zur vergleichbaren Regelung des §8 Abs2 lit a des NÖ-GVG 1973 bzw. §3 Abs1 und Abs2 des NÖ-GVG 1989 VfSlg. 11637/1988 und 12030/1989 bzw. VfSlg. 13903/1994) könnte der Beschwerdeführer in seinem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt, oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hätte. Ob die Behörde willkürlich vorgegangen ist, kann nur aus dem Gesamtbild des Verhaltens der Behörde im einzelnen Fall beurteilt werden (siehe etwa VfSlg. 8808/1980 und 11637/1988).

Der Beschwerdeführer macht der belangten Behörde ein willkürliches Vorgehen zum Vorwurf: der Versagungstatbestand des §14 Abs2 lit m K-GVG gelange nur dann zur Anwendung, wenn der vorgesehene Rechtserwerber kein Landwirt im Sinne des K-GVG (§14 Abs4) ist; von der belangten Behörde seien aber hinsichtlich einer möglichen Landwirteigenschaft des Beschwerdeführers keine Ermittlungen durchgeführt worden.

Daß der Versagungstatbestand des §14 Abs2 lit m K-GVG nur dann zur Anwendung gelangen könne, wenn der (potentielle) Rechtserwerber kein Landwirt iSd K-GVG sei, wird auch von der belangten Behörde nicht bestritten. Jedoch geht die Behörde im vorliegenden Fall davon aus, daß der Beschwerdeführer (Rechtserwerber) nicht als Landwirt iSd K-GVG anzusehen ist.

Da - wie aus den vorgelegten Verwaltungsakten ersichtlich - im Rahmen des im ersten Rechtsgang ergangenen Bescheides eine fachkundige Stellungnahme eines Amtssachverständigen zu dieser oben aufgeworfenen Frage eingeholt wurde und der Beschwerdeführer in seiner Berufung vom 22.2.1996 das Ergebnis des Amtssachverständigen, daß der Beschwerdeführer kein Landwirt iSd K-GVG ist, ausdrücklich bestätigt hat, ist die Rechtsansicht der Behörde in dieser Frage zumindest vertretbar (auch in der im zweiten Rechtsgang erhobenen Berufung wurde bezüglich der Landwirteigenschaft des Beschwerdeführers nichts Substantielles vorgebracht).

Der Beschwerdeführer bringt noch vor, daß die GVLK seine Landwirteigenschaft deshalb hätte bejahen müssen, weil in einem anderen grundverkehrsbehördlichen Verfahren (Bescheid der Grundverkehrskommission vom 29. April 1997) ein von ihm abgeschlossener Kaufvertrag genehmigt worden sei. Dieses Vorbringen ist nicht zielführend, weil der belangten Behörde dieses Verfahren offenbar nicht bekannt war (keine Ausführungen in der Berufung; auch die Behauptung in der Gegenschrift, daß von der Partei diesbezüglich nichts vorgebracht wurde, blieb unwidersprochen). Weiters ist noch anzumerken, daß der zuvor erwähnte Bescheid erst nach der Erlassung des beschwerdegegenständlichen Bescheides ergangen ist.

Daher liegt keine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz vor.

3. Ein die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagender Bescheid greift iSd ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (s. etwa VfSlg. 6735/1972, 7539/1975 und 13847/1994) in das Eigentum (auch) des Erwerbers ein.

Der somit durch den angefochtenen Bescheid bewirkte Eingriff in das Eigentumsrecht des Beschwerdeführers wäre jedoch nur dann verfassungswidrig (s. z.B. VfSlg. 10356/1985, 10487/1985), wenn dieser Bescheid auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte oder wenn er gesetzeslos wäre, wobei die denkunmögliche Anwendung eines Gesetzes der Gesetzeslosigkeit gleichzuhalten ist. Daß der angefochtene Bescheid nicht aufgrund eines verfassungswidrigen Gesetzes ergangen ist, ergibt sich aus den zuvor zu Punkt II.B.2. gemachten Ausführungen.

Die GVLK hat bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides aber auch nicht das Gesetz in denkunmöglicher Weise angewendet.

Nach Auffassung des Beschwerdeführers gelangt der Versagungstatbestand des §14 Abs2 litm des K-GVG bei Schenkungsverträgen nicht zur Anwendung. Dies wird wie folgt näher begründet:

"Wie bereits im grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren vom (nunmehrigen) Beschwerdeführer ausgeführt, setzt dieser Versagungstatbestand - unausgesprochen - voraus, daß es sich bei dem grundverkehrsbehördlichen genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäft um ein entgeltliches Rechtsgeschäft handelt; dies ergibt sich zunächst schon bei einer Wortinterpretation des §14 Abs2 litm des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 1994, in dem von einem 'Kaufpreis' bzw. von einem 'Pachtzins' die Rede ist. Daß dieser Versagungstatbestand auch nach der Intention des Gesetzgebers eng auszulegen ist, ergibt sich überdies aus der (einschränkenden) Regelung des letzten Satzes des §14 Abs2 litm des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 1994. Eine rechtssystematische Auslegung führt zu demselben Ergebnis: Während bei entgeltlichen Rechtsgeschäften die Erzielung einer Gegenleistung im Vordergrund steht und einen essentiellen Bestandteil des Rechtsgeschäftes bildet, werden mit unentgeltlichen Rechtsgeschäften insbesondere mit Schenkungsverträgen, derartige Zwecke von vornherein nicht verfolgt. Für die Entscheidung des Geschenkgebers zur Schenkung sind demnach gänzlich andere, häufig in der Person des Geschenknehmers liegende, Überlegungen bestimmend als dies bei entgeltlichen Rechtsgeschäften der Fall ist, bei denen regelmäßig die Erzielung einer bestimmten Gegenleistung im Vordergrund steht.

Das Wesen grundverkehrsbehördlicher Rechtserwerbsbeschränkungen besteht nun aber darin, bestimmte Rechtserwerbe an Grund und Boden im Interesse bestimmter im Allgemeininteresse liegender Zielsetzungen, insbesondere der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen (bäuerlichen) Land- und Forstwirtschaft, Beschränkungen zu unterwerfen oder mit anderen Worten, das Wirksamwerden bestimmter (verpönter) Rechtserwerbe zu verhindern. Im Gegensatz dazu würde jenes Verständnis, das die belangte Behörde dem Versagungstatbestand des §14 Abs2 litm des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 1994 im angefochtenen Bescheid unterstellt, dazu zwingen, ein Rechtsgeschäft bestimmten Inhalts (vorliegendenfalls die Übertragung agrargemeinschaftlicher Anteilsrechte) erst abzuschließen. Damit verkennt die belangte Behörde das Wesen der grundverkehrsbehördlichen Versagung der Genehmigung von Rechtserwerben an Grund und Boden.

Das von der belangten Behörde dem Versagungstatbestand des §14 Abs2 litm des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 1994 unterstellte Verständnis würde im Ergebnis dazu führen, daß aufgrund dieses Versagungstatbestandes ein Schenkungsgeber dazu verhalten wäre, im Falle der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Schenkungsvertrages die schenkungsgegenständlichen Rechte an Grund und Boden einem anderen als dem von ihm in Aussicht genommenen Geschenknehmer zu übertragen. Diese Gesetzesauslegung steht aber in einem unüberbrückbaren Widerspruch zur verfassungsgesetzlich gewährleisteten Privatautonomie und könnte keinesfalls als durch das Allgemeininteresse (sachlich) gerechtfertigt angesehen werden (vgl. dazu VfSlg. 12227/1989)."

Diese Ansicht kann vom Verfassungsgerichtshof nicht geteilt werden. Welche Rechtsgeschäfte nach dem K-GVG genehmigungspflichtig sind, ergibt sich in erster Linie aus dem §9 K-GVG. §9 K-GVG lautet:

"Erfasste Rechtserwerbe, Genehmigungspflicht

§9. Bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (§3) bedürfen - unbeschadet der Bestimmungen des 4. oder 5. Abschnittes - folgende Rechtsgeschäfte unter Lebenden einer Genehmigung:

a)

die Übertragung des Eigentums;

b)

die Einräumung des Fruchtgenußrechtes (§§509 ff ABGB);

c)

die Bestandnahme oder sonstige Überlassung der Nutzung;

d)

der Abschluß von Gesellschaftsverträgen, die die Nutzung der Grundstücke zum Gegenstand haben;

e)

die Einräumung oder die Übertragung eines Baurechts oder die Erteilung einer Zustimmung, auf fremden Grund ein Bauwerk (§435 ABGB) zu errichten."

Eine ausdrückliche Einschränkung auf entgeltliche Rechtsgeschäfte ist im Gesetz nicht vorgesehen. Auch im Zusammenhang mit dem Versagungstatbestand des §14 Abs2 litm des K-GVG kann eine einschränkende Interpretation nicht abgeleitet werden. Denn für Grundstücke - egal, ob das Eigentum an diesem Grundstück durch ein entgeltliches oder unentgeltliches Rechtsgeschäft übertragen wird - kann man jederzeit den Verkehrswert, den ein potentieller Aufstockungswerber zur Bezahlung anbieten und auch leisten können muß, ermitteln. Daß der Gesetzgeber für den speziellen Fall, daß der Kaufpreis den Verkehrswert übersteigt, eine andere Regelung vorsieht, läßt nicht den Schluß zu, daß §14 Abs2 litm K-GVG lediglich auf entgeltliche Rechtsgeschäfte abstellt.

Auch unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, daß das von Grundverkehrsgesetzen verfolgte Ziel nicht durch den Gebrauch zivilrechtlicher Gestaltungsfreiheit beim Abschluß eines Vertrages vereitelt werden darf, sodaß für die Beurteilung der Genehmigungspflicht eines Vertrages nicht seine Zuordnung zu einem zivilrechtlichen Vertragstypus, sondern lediglich der Umstand bedeutsam ist, welche Befugnisse ein Liegenschaftseigentümer einer anderen Person in bezug auf eine Liegenschaft einräumt (vgl. VfSlg. 7449/1974, 8143/1977 und 10914/1986), bestehen gegen die Vorgangsweise der Behörde keine Bedenken.

Die Argumentation des Beschwerdeführers (Eingriff in die Privatautonomie), daß der Geschenknahmer nun verpflichtet sei, "die schenkungsgegenständlichen Rechte an Grund und Boden einem anderen als dem von ihm in Aussicht genommenen Geschenknahmer zu übertragen", ist nicht zutreffend, weil die Bereitschaft eines Aufstockungswerbers zum Rechtserwerb lediglich ein Tatbestandsmerkmal für die grundverkehrsbehördliche Versagung des vorliegenden Schenkungsvertrages darstellt. Eine Verpflichtung, das Grundstück an die Aufstockungswerberin zu veräußern, kann aus den gesetzlichen Bestimmungen nicht abgeleitet werden.

Daher hat die belangte Behörde bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides nicht das Gesetz in denkunmöglicher Weise angewendet. Somit ist der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden.

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

Das Verfahren hat nicht ergeben, daß der Beschwerdeführer in einem von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden ist.

Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften ist es auch ausgeschlossen, daß der Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden ist.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

5. Die Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

### **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1997:B1292.1997

**Dokumentnummer**

JFT\_10028873\_97B01292\_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)