

# TE Vfgh Erkenntnis 1996/11/25 B928/95

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 25.11.1996

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art144 Abs1 / Prüfungsmaßstab

Oö GVG 1975 §1 Abs1

Oö GVG 1975 §1 Abs3

Oö GVG 1975 §4 Abs1

## Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Kaufes einer nur 1,1 ha kleinen Waldfläche wegen Widerspruchs zum öffentlichen Interesse an der Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen und an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes

## 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.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Beschwerdeführer erwarben mit Kaufvertrag vom 15. September 1994 die Liegenschaft EZ 818 GB 45619 Puchenau bestehend aus dem Waldgrundstück 873/1 im Ausmaß von 11.100 m<sup>2</sup> zum Preis von S 150.000,-.

Begründend führten sie im Grundverkehrs-Ansuchen aus:

"Wie bereits aus Punkt V. des Kaufvertrages vom 15.9.1994 ersichtlich, sind beide Rechtserwerber Jagdausübungsgeberechtigte im Rahmen der Jagdgenossenschaft 'Gramastetten I', in deren Zuge sie eine Fläche von ungefähr 400 Hektar bejagen.

Die Käufer erwerben das Kaufobjekt zum Zwecke der Waldbewirtschaftung, insbesondere hinsichtlich der Errichtung einer jagdlichen 'Futterwiese' im Bereich des Kaufobjektes, welches einen 'Jagdeinschluß' im Sinne des Oberösterreichischen Jagdgesetzes darstellt.

In diesem Zusammenhang sei festgehalten, daß die Verkäuferin auf Grund ihres Alters nicht mehr in der Lage ist, die

auf dem Kaufobjekt bestehende Waldfläche zu bewirtschaften und ist sie auch nicht in der Lage, diese Bewirtschaftung zu bezahlen.

Aufgrund der im heurigen Jahr entstandenen Windschäden ist es erforderlich, daß diese hinsichtlich dieser Waldfläche aufgearbeitet werden und ist daher auf Grund des Interesses der Erwerber am Kaufobjekt bereits jetzt auch in Zukunft zu rechnen, daß dieses Waldgrundstück entsprechend forstwirtschaftlich bewirtschaftet und betreut wird.

Im Interesse der Erhaltung einer entsprechenden forstwirtschaftlichen Fläche ist daher auch im Interesse der Landschaftspflege, diesem Rechtsgeschäft die entsprechende Zustimmung zu erteilen und wird daher beantragt, die grundverkehrskommissionelle Genehmigung zu erteilen."

2. Die Bezirksgrundverkehrskommission Urfahr-Umgebung versagte der aufgrund dieses Kaufvertrages vorgesehenen Übertragung des Eigentums unter Berufung auf §1 Abs1 iVm §§4 und 6 Oberösterreichisches Grundverkehrsgesetz 1975, LGBl. 53 (im folgenden: Oö. GVG 1975) die Genehmigung.

Der gegen diesen Bescheid ausschließlich von den Käufern eingebrachten Berufung gab die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung gestützt auf §4 Abs1 und §6 lidd und e Oö. GVG 1975 nicht Folge.

3. Mit der gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof wird die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz sowie auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt.

4. Die Landesgrundverkehrskommission als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt, von der Erstattung einer Gegenschrift jedoch unter Hinweis auf die Begründung des angefochtenen Bescheides abgesehen.

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

1. Die den Bescheid vorwiegend tragenden Bestimmungen des Oö. GVG 1975 lauten:

"Geltungsbereich

§1

(1) Die Übertragung des Eigentums und die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes an einem ganz oder teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmeten Grundstück durch Rechtsgeschäft unter Lebenden bedarf der Genehmigung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes. ...

(2) ...

(3) Ob ein Grundstück ganz oder teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet ist, wird nicht nach seiner Bezeichnung im Grundkataster, sondern nach seiner Beschaffenheit und nach der Art seiner tatsächlichen Verwendung beurteilt.

(4) - (5) ...

Voraussetzungen für die Genehmigung

§4

(1) Rechtsgeschäfte müssen den öffentlichen Interessen an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprechen.

(2) - (4) ...

§6

Die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes (§4) sind insbesondere nicht gegeben, wenn zu besorgen ist, daß

a) - c) ...

d) sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden;

e) nur eine spekulative Kapitalsanlage beabsichtigt ist;

f) - i) ..."

2. Die belangte Behörde versagt ihre Zustimmung im wesentlichen mit der Begründung, daß das Rechtsgeschäft den öffentlichen Interessen und Zielsetzungen widerspreche. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise sei davon auszugehen, daß derart kleine Waldbestände von nur 1,1 ha an sich nicht die Grundlage für einen gesunden leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb abgeben könnten, sodaß solche außerhalb eines land- und forstwirtschaftlichen Besitzes stehende Grundflächen in erster Linie nur zur Aufstockung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Bestände, Besitze oder bäuerliche Betriebe zu verwenden seien.

Ein Ausnahmefall, der aufgrund besonderer Umstände die Begründung eines forstwirtschaftlichen Betriebes möglich und vertretbar erscheinen lasse, liege nicht vor, da die Beschwerdeführer, welche beruflich als Polizeibeamter bzw. Angestellte tätig seien, zwar die Windschäden aufarbeiten möchten, das Grundstück aber schließlich als jagdliche Futterwiese und somit nicht forstwirtschaftlich verwenden wollten. Wenn es auch zutreffe, daß der über 80-jährigen Verkäuferin die Aufarbeitung der Windschäden nicht mehr zugemutet werden könne, sei dies nach der Intention des Oö. GVG 1975 kein Grund, das forstwirtschaftliche Grundstück einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen; einer solchen Auffassung stehe die ausdrückliche Anordnung des §6 lfd. leg.cit. entgegen.

Es komme auch nicht darauf an, ob ein konkreter Kaufwerber vorhanden sei, der dieses Waldgrundstück zur Aufstockung seines Betriebes erwerben würde, sondern ausschließlich auf die in §4 Oö. GVG 1975 angeführten öffentlichen Interessen, daß solche "flüchtige" Waldgrundstücke grundsätzlich zur Aufstockung von land- oder forstwirtschaftlichen Besitzen verwendet werden sollten. Der vorliegende Kaufvertrag sei an den Zielsetzungen des Oö. GVG 1975 zu messen, weshalb der Genehmigung wichtige öffentliche Interessen an der Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Flächen und land- und forstwirtschaftlicher bäuerlicher Betriebe entgegenstünden.

3. Die Beschwerdeführer werfen der belangten Behörde vor, in mehrfacher Weise Willkür geübt zu haben, und erachten sich aus nachfolgenden Gründen im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt:

Sowohl die Bezirksgrundverkehrskommission als auch die belangte Behörde hätten unter Außerachtlassung des Vorbringens der Beschwerdeführer keinerlei Erhebungen geführt, ob die Beschwerdeführer die Waldparzelle weiter bewirtschaften würden und insbesondere auch ob Windschäden aufzuarbeiten seien. Die Feststellungen und Begründungen im angefochtenen Bescheid seien nicht nachvollziehbar.

Die belangte Behörde habe auch ohne ausreichenden Grund angenommen, daß die Beschwerdeführer die forstwirtschaftliche Liegenschaft selbst nicht nutzen bzw. bewirtschaften würden. Die Berufe der Beschwerdeführer ließen jedenfalls diesen Schluß nicht zu. Die belangte Behörde habe auch nicht ermittelt, ob die nur 1,1 ha große landwirtschaftliche Nutzfläche von den Beschwerdeführern in ihrer Freizeit bewirtschaftet werden könne.

Die 82-jährige Verkäuferin wäre nicht mehr in der Lage gewesen den Wald forstwirtschaftlich zu nutzen. §1 Abs1 Oö. GVG 1975 unterwarf jedoch nur solche Grundstücke der Beschränkung, die gegenwärtig einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind. Dies sei jedenfalls nur hinsichtlich solcher Grundstücke der Fall, die von einem Land- oder Forstwirt in signifikanter Art genutzt würden. Dies treffe jedoch auf die gegenständliche Liegenschaft nicht zu. Auch darüber habe es keinerlei Erhebungen gegeben.

Die belangte Behörde führe als Rechtsgrundlage ihres abweisenden Bescheides auch §6 lfd. Oö. GVG 1975 an. Die belangte Behörde habe jedoch nicht ermittelt, in welchem Ausmaß die verbücherten Dienstbarkeiten und der vorhandene Windwurf den Wert der Liegenschaft schmälerten. Unter Berücksichtigung dieser Umstände sei der vereinbarte Kaufpreis als angemessen zu betrachten. Dem Vorwurf eines Spekulationskaufes lägen entsprechende Ermittlungen nicht zugrunde.

4. Die Beschwerdevorwürfe sind nicht begründet.

4.1. Zunächst hegt der Verfassungsgerichtshof keine Zweifel, daß die kaufgegenständliche Liegenschaft im Sinne des §1 Abs1 iVm Abs3 OÖ GVG 1975 der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet ist. Aus der Stellungnahme der Bezirkshauptmannschaft Urfahr-Umgebung ergibt sich, daß das Grundstück einen guten Bestand an Fichten-Altholz aufweist. Von den Beschwerdeführern wird dies auch nicht bestritten. Sie behaupten jedoch, daß die land- und forstwirtschaftliche Widmung mangels signifikanter Nutzung des Grundstückes durch die Verkäuferin nicht mehr

aufrecht sei.

Ob das Grundstück durch die betagte Verkäuferin derzeit in signifikanter Weise genutzt wird, ist nicht entscheidend, da ansonsten durch absichtliche Nicht- oder Mindernutzung bewirkt werden könnte, daß die Liegenschaft nicht mehr dem Oö. GVG 1975 unterstellt wäre und damit das Gesetz umgangen werden könnte (VfSlg. 13194/1992, 9313/1984). Da es sich bei der Liegenschaft um ein Grundstück im Sinne des §1 Abs1 Oö. GVG 1975 handelt, unterliegt der Kaufvertrag den Bestimmungen dieses Gesetzes.

4.2. Wie sich aus der Begründung des angefochtenen Bescheides ergibt, war nach Auffassung der belangten Behörde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß §4 Abs1 Oö. GVG 1975 - jedenfalls auch - deshalb zu versagen, weil das Rechtsgeschäft den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen und an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes widerspricht, zumal ein nur 1,1 ha kleiner Waldbestand keinen gesunden leistungsfähigen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb abgeben könne und auch "flüchtige" Waldgrundstücke grundsätzlich zur Aufstockung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz verwendet werden sollen.

Diese Auffassung ist zumindest vertretbar, sodaß der belangten Behörde insofern keine Willkür vorgeworfen werden kann.

4.3. Der Vorwurf, die belangte Behörde gehe ohne jegliche Ermittlungstätigkeit davon aus, daß der Kauf aus Spekulationsgründen erfolgt sei, bleibt unverständlich, führt doch die belangte Behörde ausdrücklich aus, daß sie den Versagungsgrund des §6 l*ite* Oö. GVG 1975 nicht als gegeben erachtet; sie hat sohin der Sache nach die Versagung der Zustimmung nicht auf diese Gesetzesstelle gestützt.

4.4. Da die belangte Behörde denkmöglich von einem Widerspruch des Rechtsgeschäftes zu §4 Abs1 Oö. GVG 1975 ausgegangen ist, erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob allenfalls weitere Versagungsgründe insbesondere mit der Anwendung des §6 *l*itd* leg.cit.* in denkmöglicher Weise herangezogen wurden und ob hinsichtlich der weiteren Versagungsgründe allenfalls in einem entscheidungswesentlichen Punkt jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen wurde.

Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz liegt somit nicht vor.

Ob der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist nicht vom Verfassungsgerichtshof 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. VfSlg. 8309/1978, 9541/1982, 10565/1985, 10659/1985).

5. Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid auch nicht in dem durch Art6 StGG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht, Liegenschaften zu erwerben und über diese frei zu verfügen, verletzt worden. Dem dahin gehenden Beschwerdevorwurf ist entgegenzuhalten, daß sich dieses Grundrecht, wie der Verfassungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung betont hat (vgl. etwa VfSlg. 9539/1975 mwH, 9541/1982, 10745/1986, 10896/1986), nur gegen jene historischen Beschränkungen richtet, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Kreise bestanden haben. Art6 StGG verbietet es auch, eine bevorrechtete Klasse der Landwirte dadurch zu schaffen, daß ihnen ohne Rücksicht darauf, ob es die nach dem Gesetz zu schützenden Grundverkehrsinteressen erfordern, nur deswegen, weil sie bereits Landwirte sind, gegenüber Personen, auf die dieses Kriterium nicht zutrifft, das vorzugsweise oder gar ausschließliche Recht eingeräumt wird, landwirtschaftlichen Grundbesitz zu erwerben (VfSlg. 5683/1968, 7927/1976, 9070/1981, 10797/1986, 10822/1986, 11411/1987, 11516/1987). Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie die Grundverkehrsgesetze enthalten, werden dadurch nicht ausgeschlossen (vgl. etwa VfSlg. 9682/1983, 10896/1986, 10902/1986).

Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung wurde nicht deshalb versagt, um den Erwerb der in Rede stehenden Liegenschaft durch die Beschwerdeführer zugunsten eines Landwirtes, der diese Liegenschaft zu erwerben beabsichtigt, zu verhindern. Vielmehr wurde diese Entscheidung, wie sich aus den Ausführungen unter

4.2. ergibt, unter dem Gesichtspunkt grundverkehrsrechtlicher Interessen deshalb getroffen (s. dazu VfSlg. 8309/1978, 8766/1980, 9454/1982, 9456/1982, 10566/1985), weil nach Ansicht der belangten Behörde die in §4 Abs1 Oö. GVG 1975 umschriebenen Voraussetzungen für die Genehmigung nicht vorlagen.

Auch den zur Stützung ihrer Rechtsstandpunkte von den Beschwerdeführern herangezogenen Erkenntnissen VfSlg. 12985/1992 und 13603/1993 liegt die oben dargestellte Rechtsauffassung zugrunde.

6. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat 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.

Angesichts der auch von den Beschwerdeführern nicht in Zweifel gezogenen verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides (vgl. zu §4 Abs1 Oö. GVG 1975 etwa VfSlg. 9313/1982, 9454/1982, 9765/1983, 10566/1985, 10644/1985, 10744/1986, 10921/1986, 11614/1988) ist es auch ausgeschlossen, daß die Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

III. Diese Entscheidung konnte

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

### **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, VfGH / Prüfungsmaßstab

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

ECLI:AT:VFGH:1996:B928.1995

### **Dokumentnummer**

JFT\_10038875\_95B00928\_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)