jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1994/10/5 B187/94

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.10.1994

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
Nö GVG 1989 §1 Z2
Nö GVG 1989 §3 Abs2 lita

Leitsatz

Keine willkürliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs mangels Landwirteeigenschaft der Erwerber und infolge Vorhandenseins von Interessenten; keine Verletzung der Liegenschaftserwerbsfreiheit

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. Über Antrag vom 2. Dezember 1992 erteilte die Grundverkehrs-Bezirkskommission für den Wirkungsbereich der Bezirksbauernkammer Tulln, der vorgesehenen Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft EZ 521, Grundbuch 20140 Kirchbach mit dem GSt 334, landwirtschaftlich genutzt, im Ausmaß von 18.911 m2, mit Bescheid vom 1. März 1993, Z9-G-92828, unter Berufung auf §§2 Abs1, 3 Abs1, 12 und 21 Abs1 des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1989 (im folgenden: NÖ GVG), LGBl. 6800, die Genehmigung.

2. Der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung der Niederösterreichischen Landes-Landwirtschaftskammer, in welcher diese vorbrachte, daß die Erwerber "Nichtlandwirte" und zwei bäuerliche Interessenten vorhanden seien, welche erst nach Bescheiderlassung namhaft gemacht wurden, da die gem. §11 Abs5 NÖ GVG, LGBl. 6800-2 vorgesehene Kundmachung an der Gemeindetafel nicht erfolgt sei, gab die Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung mit Bescheid vom 8. November 1993 gemäß §66 Abs4 AVG 1991 in Verbindung mit §§2 Abs1, 3 Abs1 und Abs2 lita und litc NÖ GVG, LGBl. 6800-2 Folge, behob den angefochtenen

Bescheid mit Ausnahme der Vorschreibung der Verwaltungsabgabe und versagte die grundverkehrsbehördliche Zustimmung, gestützt auf ein Amtssachverständigengutachten, im wesentlichen mit der Begründung, daß die Erwerber nicht als Landwirte im Sinne des §1

Z. 2 lita NÖ GVG anzusehen und als Interessenten hauptberufliche Landwirte vorhanden seien, welche aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse stärkungsbedürftig wären und das verfahrensgegenständliche Grundstück, welches in der Nähe deren Pachtflächen gelegen sei, ohne Schwierigkeiten bewirtschaften könnten.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die von den Käufern erhobene auf Art144 Abs2 B-VG gestützte Beschwerde, mit der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz sowie auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes und die Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

4. Die Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige (s. etwa VfSlg.12432/1990) - Beschwerde erwogen:

a) Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 9186/1981, 9727/1983, 10516/1985) durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nur verletzt werden, wenn dieser auf einer mit dem Gleichheitsgebot in Widerspruch stehenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides Willkür geübt hat.

b) Die für den angefochtenen Bescheid inhaltlich bedeutsamen Vorschriften des NÖ GVG 1989 lauten:

"§1

Begriffsbestimmungen

...

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 belegt 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 udgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist;

...

§2

Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder

forstwirtschaftlichen Liegenschaften

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

o die Übertragung des Eigentums,

...

§3

Voraussetzungen für die Zustimmung

(1) Die 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.

(2) Ein solcher Widerstreit ist jedenfalls gegeben, wenn

a) der Erwerber, Pächter oder Fruchtgenußberechtigte einer Liegenschaft kein Landwirt ist und ein oder mehrere Interessenten vorhanden sind;

...

c) das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt und Interessenten vorhanden sind;

..."

c) Der Verfassungsgerichtshof hat in mehreren Erkenntnissen (zB VfGH 23.3.1993, B635/92, VfSlg. 13066/92, 12432/1990; vgl. auch die in diesen Erkenntnissen zitierte, zu den weitgehend übereinstimmenden Vorschriften des §3 Abs1 und Abs2 lita und d des NÖ GVG 1973 ergangene Vorjudikatur) dargetan, daß gegen §3 Abs1 und Abs2 lita und c NÖ GVG keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen. Die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit des §1 Z. 2 lita und b NÖ GVG hat der Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis VfGH 23.3.1993, B635/92, mit ausführlicher Begründung festgestellt.

Gegen die genannten, dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Vorschriften des NÖ GVG sind auch aus der Sicht des Beschwerdefalles keine verfassungsrechtlichen Bedenken entstanden.

Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides könnten die Beschwerdeführer im Gleichheitsrecht nur verletzt worden sein, wenn die Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt, oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hätte (vgl. VfSlg. 9311/1982, 10413/1985, 11682/1988). Ein willkürliches, das Gleichheitsrecht verletzendes Verhalten der Behörde liegt nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes unter anderem dann vor, wenn der angefochtene Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maß mit Rechtsvorschriften im Widerspruch steht, aber auch, wenn die Behörde jegliche Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt unterlassen hat oder im Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten und dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (VfSlg. 11213/1987, 10338/1985).

d) Die Beschwerdeführer werfen der belangten Behörde vor, in mehrfacher Weise Willkür geübt zu haben.

Die belangte Behörde habe sich im Verfahren mit der Einholung eines Sachverständigengutachtens begnügt, auf welches allein die Entscheidungsgründe gestützt seien und habe trotz Antragstellung der Beschwerdeführer jede weitergehende Ermittlungstätigkeit unterlassen. Der Anteil des Einkommens der Beschwerdeführer aus der Landwirtschaft an ihrem Gesamteinkommen sei als zu gering angenommen worden; dagegen sei nicht berücksichtigt worden, daß auch die Interessenten einen großen Anteil ihres Einkommens aus nichtlandwirtschaftlicher Tätigkeit erzielten.

Die Aufstockungsbedürftigkeit des Betriebes der Interessenten sei im Gutachten nicht schlüssig begründet worden; die belangte Behörde habe diesbezüglich jede Ermittlungstätigkeit unterlassen und daher in denkunmöglicher Weise die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung auf §3 Abs1 litc NÖ GVG gestützt.

Entgegen dem Berufungsvorbringen seien die Interessenten bereits frühzeitig über die Verkaufsabsichten hinsichtlich des den Gegenstand des Kaufvertrages bildenden Grundstückes informiert gewesen.

Die Einwendungen des Sohnes der Interessenten seien unerheblich gewesen, da dieser kein Landwirt sei; die Interessenten selbst hätten erst am 22.3.1993 gegenüber der Behörde niederschriftliche Erklärungen abgegeben. Der Sohn der Interessenten hätte nicht einmal behauptet, er sei von den Eltern bevollmächtigt, sohin wären sämtliche Einwendungen bzw. Erklärungen der nunmehrigen Interessenten verspätet; dies gelte auch für die "dem Grunde nach unterbliebene Glaubhaftmachung durch die Interessenten ..., daß die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes und die Erfüllung sonstiger Vertragsbedingungen gewährleistet sei."

Weiters brachten die Beschwerdeführer vor, die belangte Behörde verkenne, daß sie Landwirte im Sinne des Gesetzes seien und unterstelle hinsichtlich der Erheblichkeit der Bestreitung des Lebensunterhaltes der Beschwerdeführer aus dem landwirtschaftlichen Betrieb, dem Gesetz einen gleichheitswidrigen Inhalt, indem sie erheblich mit überwiegend verwechsle.

Die belangte Behörde habe auch Willkür dadurch geübt, daß sie die ausgewiesene Bevollmächtigung der vormals für die Beschwerdeführer einschreitenden Rechtsvertreter ignoriert und Zustellungen direkt an die Beschwerdeführer bewirkt habe, sodaß diesen eine ausreichende Vorbereitungsmöglichkeit im Verfahren nicht zur Verfügung gestanden sei.

e) Der Vorwurf einer Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes besteht nicht zu Recht. Die belangte Behörde stützt die Versagung der Zustimmung unter anderem auf §3 Abs2 lita NÖ GVG. Im Sinne dieser Vorschrift ging sie davon aus, daß die Beschwerdeführer keine Landwirte und zwei bäuerliche Interessenten vorhanden seien. Daß die Beschwerdeführer keine Landwirte und auch keine Nebenerwerbslandwirte seien, leitete die belangte Behörde aus §1

Z. 2 lita NÖ GVG her; danach ist Landwirt (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbslandwirt), wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb 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. Die belangte Behörde stellte dem von ihr eingeholten Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen folgend fest, daß die Beschwerdeführer nicht Landwirte sind, zumal ihr Einkommen aus der Landwirtschaft nur etwa 10 % des Gesamteinkommens beträgt und daher nicht erheblich zu deren Lebensunterhalt beiträgt.

Die Auffassung der belangten Behörde, daß bei der gegebenen Sachlage die Beschwerdeführer keine Landwirte im Sinne des §1 Z. 2 NÖ GVG sind, ist zumindest vertretbar.

Die belangte Behörde ging, auf das von ihr eingeholte Gutachten des Amtssachverständigen gestützt, weiters davon aus, daß von den im Verfahren aufgetretenen Interessenten die Eheleute hauptberufliche Landwirte und aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse ihr Betrieb als stärkungsbedürftig anzusehen sei. Das verfahrensgegenständliche Grundstück könne durch sie ohne Schwierigkeiten bewirtschaftet werden, da es in Nähe deren Pachtflächen liege. Vornehmstes Ziel des NÖ GVG sei es, bäuerliche Betriebe zu erhalten und zu stärken, damit sie auch in Zukunft einer bäuerlichen Familie als Unterhalt dienen.

Aus dem Umstand, daß die Interessenten erst nach Erlassung des erstinstanzlichen, das Rechtsgeschäft genehmigenden Bescheides aufgetreten sind, ist für die Beschwerdeführer nichts zu gewinnen. Es ist nicht willkürlich, wenn die belangte Behörde bei der gegebenen Rechtslage davon ausging, daß auch noch im zweitinstanzlichen Verfahren aufgetretene Interessenten zu berücksichtigen sind.

Ins Leere geht der Einwand der Beschwerdeführer, die Interessenten hätten nicht glaubhaft gemacht, daß sie zur Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes und zur Erfüllung der Vertragsbedingungen in der Lage seien. Bei der Beurteilung, ob die Glaubhaftmachung hinreichend ist, handelt es sich um eine Frage der Beweiswürdigung, welche nicht in die Verfassungssphäre reicht. Konkrete Umstände, die so gravierend wären, daß Willkür anzunehmen ist, liegen nicht vor. Die belangte Behörde hat sich auf ein schlüssig begründetes Gutachten gestützt, den Verfahrensparteien Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben und ist in der Bescheidbegründung auch auf die Argumente der nunmehrigen Beschwerdeführer eingegangen. Soweit Zustellungen durch die belangte Behörde direkt an die Beschwerdeführer erfolgt sind, stellt dies allenfalls eine Verletzung einfachgesetzlicher Rechte dar.

Insgesamt konnte die belangte Behörde in denkmöglicher Weise davon ausgehen, daß der in §3 Abs2 lita NÖ GVG

umschriebene Grund für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung vorliegt. Es erübrigt sich daher eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob auch die Heranziehung weiterer Versagungsgründe in denkunmöglicher Weise erfolgt ist (VfSlg. 12527/1990 sowie die dort zitierte Vorjudikatur).

2. Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 6991/1973 mit weiteren Hinweisen, 9682/1983, 12427/1990) nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie in den Grundverkehrsgesetzen enthalten sind, werden durch Art6 StGG nicht ausgeschlossen. Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht könnte durch den angefochtenen Bescheid somit nur dann berührt worden sein, wenn die Zustimmung zu dem Rechtsgeschäft versagt worden wäre, um einen Landwirt beim Erwerb des Grundstücks zu bevorzugen (zB VfSlg. 10824/1986, 11139/1986, 12434/1990).

Durfte die belangte Behörde - wie aufgezeigt (s. oben unter II.1.e) - in denkmöglicher Weise davon ausgehen, daß die Beschwerdeführer (auch) keine (Nebenerwerbs-)Landwirte sind und auch durch den Erwerb der Kaufliegenschaft keine solchen werden, so kann nicht die Rede davon sein, daß sie durch die Versagung der Zustimmung gegen Art6 StGG verstoßen hat; denn die Versagung der Zustimmung erfolgte unter diesen Umständen in verfassungskonformer Anwendung des §3 Abs2 lita NÖ GVG (vgl. in diesem Zusammenhang etwa die auf der Grundlage der Vorgängerbestimmung ergangenen Erkenntnisse VfSlg. 10687/1985, 10846/1986, 12030/1989) aus grundverkehrsrechtlichen Erwägungen (siehe in diesem Zusammenhang etwa VfSlg. 11637/1988).

Es liegt demnach auch eine Verletzung des durch Art6 StGG gewährleisteten Rechtes nicht vor.

3. Die behaupteten Verletzungen verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte der Beschwerdeführer haben somit nicht stattgefunden.

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

Ob das Gesetz richtig angewendet wurde, hat der Verfassungsgerichtshof auch dann nicht zu prüfen, wenn, wie hier die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes gemäß Art133 Z4 B-VG nicht zulässig ist (zB VfSlg. 6877/1972, 8309/1978, 8317/1978, 9454/1982, 9456/1982, 10565/1985, 10659/1985, 11754/1988).

5. Mit Rücksicht auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (s. dazu oben unter II.1.c) ist es auch ausgeschlossen,daß die Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1994:B187.1994

Dokumentnummer

JFT_10058995_94B00187_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at