

# TE Vfgh Erkenntnis 2007/6/12 B83/07

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 12.06.2007

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

Krnt GVG 2002 §10 Abs2 litb und litl, Abs4

## Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Erwerb von Waldgrundstücken mangels Landwirteigenschaft des Kaufwerbers und aufgrund Interessenabwägung zugunsten von Aufstockungsinteressenten

## 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:

1. Mit Kaufvertrag vom 29. November 2005 erwarb der Beschwerdeführer näher bezeichnete, als Grünland Wald ausgewiesene Grundstücke im Gesamtausmaß von 60.282 m<sup>2</sup>. Mit Bescheid der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan vom 17. Mai 2006 wurde diesem Erwerb die Genehmigung gemäß §10 Abs2 litb und I des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002, LGBl. 9/2004 (im Folgenden: K-GVG) versagt, da der Kaufwerber kein Landwirt und auch nach dem Grunderwerb nicht als Landwirt im Sinne des §10 Abs4 K-GVG anzusehen sei, hinsichtlich der Aufstockungsinteressenten aber nach den vorliegenden landwirtschaftlichen und forsttechnischen Gutachten die Kriterien des Versagungsgrundes nach §10 Abs2 litl K-GVG erfüllt wären.

2. Gegen diesen Bescheid erhab der nunmehrige Beschwerdeführer Berufung, die mit Bescheid der Grundverkehrslandeskommision beim Amt der Kärntner Landesregierung vom 30. November 2006 nach Durchführung eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens und Einholung eines landwirtschaftlichen Amtsgutachtens als unbegründet abgewiesen wurde. Dies im Wesentlichen mit folgender Begründung:

Eine Heranziehung der Versagungsbestimmung des §10 Abs2 litl K-GVG komme nur dann in Betracht, wenn der Grundstückserwerber nicht als Landwirt im Sinne des §10 Abs4 K-GVG anzusehen sei. Es sei der Behörde erster Instanz beizupflichten, wenn sie den Erwerber nicht als Landwirt im Sinne des §10 Abs4 erster Satz K-GVG qualifiziere, da er im gegenwärtigen Zeitpunkt keinen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb führe. Auch nach Erwerb des Kaufgegenstandes (§10 Abs4 zweiter Satz) könne die Landwirteigenschaft - selbst wenn von den für die

ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlichen Fähigkeiten des Erwerbers ausgegangen werden könne - nicht angenommen werden, da angesichts des geringen Ausmaßes der Kaufgrundstücke, deren Bewirtschaftung keinen nennenswerten Beitrag zum Lebensunterhalt des Beschwerdeführers zu erbringen vermag, nicht von einem forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit ausgegangen werden könne. Die Behörde erster Instanz habe zu Recht ein Informationsverfahren gemäß §10 Abs3 K-GVG durchgeführt, zumal an der Aufstockungseignung der verfahrensgegenständlichen Waldgrundstücke keine Zweifel bestehen. Im Ergebnis seien sämtliche Tatbestandsmerkmale der Versagungsbestimmung des §10 Abs2 litl K-GVG erfüllt: Auf Grundlage der Gutachten der Amtssachverständigen sei davon auszugehen, dass die Betriebe der beiden Aufstockungsinteressenten - obwohl reine Forstbetriebe - als vergrößerungs- bzw. verstärkungsbedürftige bäuerliche Betriebe zu qualifizieren seien und die verfahrensgegenständlichen Grundstücke hiefür notwendig und geeignet seien. Die gebotene Interessenabwägung falle zu Gunsten der Aufstockungsinteressenten aus, da dem Allgemeininteresse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch den Grunderwerb des vergrößerungs- und verstärkungsbedürftigen bäuerlichen Betriebes der Aufstockungsinteressenten unzweifelhaft besser entsprochen werde als durch die im Rechtsgeschäft vorgesehene Verwendung. Die Behörde erster Instanz habe demzufolge dem Kaufvertrag zu Recht die grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß §10 Abs2 litb und I K-GVG versagt.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Erwerbsausübungsfreiheit behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

4. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie den angefochtenen Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

5. In einer Replik macht der Beschwerdeführer weiters die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums und Inländerdiskriminierung geltend.

II. Die hier maßgeblichen Vorschriften des K-GVG lauten:

"§1

Ziele

Ziele dieses Gesetzes sind

a)

die Sicherung einer den Grundsätzen der Raumordnung entsprechenden Nutzung von Grund und Boden;

b)

die Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes;

c)

die Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer.

...

§10

Genehmigungsvoraussetzungen, besondere Versagungsgründe

(1) Die Grundverkehrskommission hat das Rechtsgeschäft zu genehmigen, wenn es 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 land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe - nicht widerspricht. Ein Widerspruch liegt jedenfalls nicht vor, wenn das Grundstück, auf das sich das Rechtsgeschäft bezieht, nur vorübergehend bergbaulichen Zwecken oder dem Abbau von Sand oder Schotter dienen soll oder für diese Zwecke erforderlich ist.

(2) Ein Rechtsgeschäft widerspricht jedenfalls dem in Abs1 erster Satz beschriebenen Interesse, wenn

a) ...

b) der Rechtserwerber kein Landwirt im Sinne des Abs4 ist, es sei denn, dass bei einer Beurteilung nach litl kein Versagungsgrund vorliegt;

...

I) 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 bei Rechtsgeschäften nach §8 Abs1 lita oder b die Eigentümer oder Pächter dieser Betriebe, sofern es sich hiebei um den Ehegatten oder die Nachkommen oder deren Ehegatten des Eigentümers handelt, oder der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds für namentlich bestimmte Eigentümer von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen Betrieben den Verkehrswert, wenn der Kaufpreis jedoch den Verkehrswert übersteigt, den Kaufpreis, jedoch höchstens den um 10 vH erhöhten Verkehrswert, sowie bei Rechtsgeschäften nach §8 Abs1 ltc oder d die Inhaber dieser Betriebe den üblichen Pachtzins zur Bezahlung anbieten und auch leisten können; dieser Versagungsgrund darf nur dann herangezogen werden, wenn dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch ein abzuschließendes Rechtsgeschäft mit den Eigentümern bzw. Inhabern von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen bäuerlichen Betrieben bzw. dem Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds besser entsprochen werden könnte als durch die im Rechtsgeschäft vorgesehene Verwendung.

(3) Eine Information über den beabsichtigten Rechtserwerb (Abs2 litl) und die Einladung an Eigentümer von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen Betrieben sowie an den Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds, entsprechende Anbote (Abs2 litl) bei der Grundverkehrskommission einzubringen, haben 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 Anbote sind binnen einem Monat nach Aufnahme der Einladung in die 'Kärntner Landeszeitung' zu stellen. Werden Anbote eingebracht, so haben diese Interessenten im weiteren Verfahren die Stellung eines Beteiligten im Sinne des §8 AVG. Die Grundverkehrskommission ist verpflichtet, einem Interessenten diejenigen Mitteilungen zu machen, die zur Stellung des Anbotes 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 Lebensunterhalt oder den seiner Familie 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 hiezu erforderlichen Fähigkeiten besitzt. Als Landwirt ist auch der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds anzusehen."

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

1. Der Beschwerdeführer behauptet, die belangte Behörde habe bei Erlassung des bekämpften Bescheides Willkür geübt und ihn in seinem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10.413/1985, 14.842/1997, 15.326/1998 und 16.488/2002) 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.

1.1. Gegen die zitierten, von der belangten Behörde bei Erlassung des angefochtenen Bescheides herangezogenen Vorschriften des K-GVG sind weder aus Sicht des Beschwerdefalles verfassungsrechtliche Bedenken entstanden noch wurde seitens des Beschwerdeführers die Verfassungswidrigkeit dieser Bestimmungen behauptet. Abgesehen davon

haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die belangte Behörde den herangezogenen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat. Auch seitens des Beschwerdeführers ist dies nicht behauptet worden.

1.2. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz könnte durch den angefochtenen Bescheid daher nur verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde bei der Bescheiderlassung Willkür geübt hätte.

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem 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 Außer-Acht-Lassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 mwN, 14.848/1997, 15.241/1998 mwN, 16.287/2001, 16.640/2002).

Der Beschwerdeführer wirft der belangten Behörde vor, in mehrfacher Weise Willkür geübt zu haben. Die belangte Behörde habe den Umstand, dass auch die beiden Aufstockungsinteressenten keine Land- bzw. Forstwirte seien, unbeachtet gelassen und in Ansehung der Interessenabwägung eine Begründung überhaupt verabsäumt; über Ausführungen des Amtssachverständigen, wonach der Beschwerdeführer im Hinblick auf die Befähigung zum Landwirt als geeigneter Erwerber zu qualifizieren sei, sodass eine Prüfung des Aufstockungsinteresses zu entfallen habe, sei die belangte Behörde ebenso hinweggegangen wie sie verkannt habe, dass §10 Abs1 K-GVG auch die Erhaltung kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe vorsehe.

Der Vorwurf der Verletzung im Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz ist im Ergebnis aber nicht berechtigt:

Die belangte Behörde ging bei der Versagung der Zustimmung davon aus, dass der Beschwerdeführer, der derzeit keinen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb führe, auch nach Erwerb der Kaufgrundstücke ungeachtet seiner Befähigung dazu nicht als Landwirt angesehen werden könne. Diese Einschätzung leitete die belangte Behörde aus §10 Abs4 K-GVG ab, wonach als Landwirt im Sinne dieses Gesetzes anzusehen ist, wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbstständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet und daraus seinen Lebensunterhalt oder den seiner Familie zur Gänze, vorwiegend oder doch zu einem Teil bestreitet (bäuerlicher Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb).

Die belangte Behörde stellte dem von ihr eingeholten Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen vom 11. August 2006 folgend fest, dass aus der Bewirtschaftung der verfahrensgegenständlichen Waldgrundstücke selbst nach Umsetzung eines Betriebsverbesserungsplanes jährlich ein Ertrag von lediglich 698 € zu erzielen wäre, was nicht als nennenswerter Beitrag zum Lebensunterhalt im Sinne der zitierten Gesetzesbestimmung angesehen werden könne; dem zufolge fehle es den Kaufgrundstücken an der Eignung zur Bewirtschaftung auch nur als forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Die Auffassung der belangten Behörde, dass bei der gegebenen Sachlage der Beschwerdeführer ungeachtet seiner Befähigung nicht als Landwirt im Sinne des §10 Abs4 zweiter Satz K-GVG gelten könne und daher - entgegen dem vom Amtssachverständigen vertretenen Standpunkt - das Vorliegen des Versagungsgrundes nach §10 Abs2 litl K-GVG zu prüfen sei, ist zumindest vertretbar.

Die belangte Behörde ging, gestützt auf die Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen vom 20. Februar bzw. 20. März 2006, ferner davon aus, dass die Betriebe der aufgetretenen Aufstockungsinteressenten als verstärkungsbedürftige bäuerliche Betriebe - wenngleich nicht als Vollerwerbsbetriebe - anzusehen und die daran angrenzenden Kaufgrundstücke zur Verstärkung und Sicherung der Existenz dieser Betriebe geeignet seien. Nachvollziehbar leitete die belangte Behörde daraus ab, dass die in §10 Abs2 litl K-GVG vorgeschriebene Interessenabwägung zugunsten der Aufstockungsinteressenten ausfalle, da durch den Grunderwerb eines vergrößerungs- und verstärkungsbedürftigen bäuerlichen Betriebes dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes unzweifelhaft besser entsprochen werde als durch die vom Kaufwerber, einem Inhaber eines Karosseriebetriebes, vorgesehene Verwendung in Form vor allem der betrieblichen Nutzung der Holzbestände.

Ins Leere geht auch der Beschwerdeeinwand hinsichtlich des gesetzlich festgeschriebenen Interesses an der Erhaltung

auch kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe; es ist nicht willkürlich, wenn die belangte Behörde bei der gegebenen Rechtslage davon ausging, dass den Kaufgrundstücken, aus deren Bewirtschaftung kein nennenswerter Ertrag zu erzielen sei, die Eignung selbst als "kleiner bäuerlicher Betrieb" nicht zukomme.

Insgesamt ist nicht ersichtlich, dass der belangten Behörde ein in die Verfassungssphäre reichender Fehler unterlaufen wäre, da sie in denkmöglicher Weise davon ausgehen konnte, dass die in §10 Abs2 litb und I K-GVG umschriebenen Versagungsgründe vorliegen.

Der Beschwerdeführer wurde durch den bekämpften Bescheid daher nicht in seinem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

2. Entgegen den Beschwerdebehauptungen wurde der Beschwerdeführer auch weder in seinem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Erwerbsausübungsfreiheit noch in seinem Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt; die behauptete Inländerdiskriminierung liegt gleichfalls nicht vor.

2.1. Ein Eingriff in das Grundrecht auf Freiheit der Erwerbsausübung ist dann gegeben, wenn einem Staatsbürger durch verwaltungsbehördlichen Bescheid der Antritt oder die Ausübung einer bestimmten Erwerbsbetätigung untersagt wird (zB VfSlg. 10.501/1985 und 15.112/1998, 15.431/1999). Dafür liegen keinerlei Anhaltspunkte vor.

2.2. Auch der Beschwerdevorwurf eines Verstoßes gegen das Grundrecht auf Unversehrtheit des Eigentums besteht nicht zu Recht. Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes darf ein Eigentumserwerb grundverkehrsrechtlich nur dann untersagt werden, wenn der Erwerb den im Grundverkehrsgesetz umschriebenen öffentlichen Interessen widerspricht. Im Einzelfall festzustellen, welcher Erwerber den Grundverkehrsinteressen am Besten entspricht und damit zu bestimmen, dass eine ganz bestimmte Person ein Grundstück erwerben darf, ist die Grundverkehrsbehörde hingegen nicht ermächtigt (vgl. die vom Beschwerdeführer herangezogenen VfSlg. 9004/1981 und 9652/1983). Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers in seiner Replik hat die belangte Behörde vorliegend die Verweigerung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung jedoch nicht darauf gestützt, dass der angestrebte Erwerb zwar Grundverkehrsinteressen nicht widerstreite, wohl aber der Erwerb durch andere Personen diesen Interessen besser dienen würde, sondern - wie bereits dargetan - in verfassungskonformer Auslegung denkmöglich die Untersagung darauf gestützt, dass der Eigentumserwerb durch den Beschwerdeführer den im K-GVG umschriebenen öffentlichen Interessen widersprechen würde.

2.3. Ins Leere geht schließlich auch der vom Beschwerdeführer nicht nachvollziehbar begründete Vorwurf einer der belangten Behörde anzulastenden Inländerdiskriminierung.

3. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass der Beschwerdeführer in einem anderen - nicht geltend gemachten - verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden ist.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

4. 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. 14.632/1996 mwN).

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

## **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2007:B83.2007

**Zuletzt aktualisiert am**

30.01.2009

**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)