

# TE Vfgh Erkenntnis 1994/3/1 B1799/93

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 01.03.1994

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft  
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt  
StGG Art5  
Sbg GVG 1986 §3 Abs3 Z2  
Sbg GVG 1986 §3 Abs4

## Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Kaufvertrages mangels Landwirteeigenschaft des Erwerbers

## 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.a) Der Beschwerdeführer erwarb mit Kaufvertrag vom 13. Jänner 1992 die aus mehreren Grundstücken bestehende Liegenschaft EZ 14, KG Unterland (Pichlbauerngut in Rauris), ausgenommen bestimmte Grundstücksteile und die Pension Palfingerhof, samt allen auf den Kaufgrundstücken errichteten Baulichkeiten, allen mit dem Besitz der Liegenschaft verbundenen Berechtigungen und Lasten sowie - von bestimmten Ausnahmen abgesehen - samt allen landwirtschaftlichen Gerätschaften.

Die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Zell am See wies den von beiden Vertragsteilen gestellten Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu diesem Kaufvertrag unter Berufung auf §3 Abs1, 3 und 4 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986, LGBl. 73 (im folgenden: SGGV 1986), ab.

b) Der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung des Käufers gab die Grundverkehrslandeskommission Salzburg keine Folge und versagte unter Berufung auf §3 SGGV 1986 dem Kaufvertrag die Zustimmung.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die ausschließlich vom Käufer erhobene, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, mit der 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 wird.

3. Die Grundverkehrslandeskommission Salzburg hat die Verwaltungsakten vorgelegt, von der Erstattung einer Gegenschrift jedoch abgesehen.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige -

Beschwerde erwogen:

1. Die im vorliegenden Fall in erster Linie bedeutsamen

Vorschriften des SGVG 1986 haben folgenden Wortlaut:

"Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke

§1.(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, die nach der Art ihrer tatsächlichen Verwendung ganz oder überwiegend einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind. ...

...

Beschränkung des Verkehrs mit land- oder

forstwirtschaftlichen Grundstücken

§2.(1) Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen und

a) die Übertragung des Eigentums;

...

zum Gegenstand haben, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde.

Voraussetzung für die Zustimmung

§3.(1) Die Zustimmung ist nur zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder, soweit dies nicht in Frage kommt, der Erhaltung und Schaffung wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe nicht widerspricht.

...

(3) Ein Rechtsgeschäft widerspricht jedenfalls dem im Abs1 beschriebenen Interesse, wenn

...

2.a) ein bäuerlicher Betrieb ungeteilt veräußert, verpachtet

o. dgl. wird oder bei Übertragungen, durch die ein Betrieb geteilt wird, das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Rechtsgeschäftes überwiegt,

b) der Rechtserwerber kein Landwirt ist und

c) wenigstens ein Landwirt bereit und imstande ist, das Recht zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft zu erwerben. Diese Bereitschaft ist in annahmefähiger Form zu bekunden und hat gegenüber dem Veräußerer, Verpächter o.dgl. bis zum Ablauf einer einmonatigen Frist nach Erlassung der wegen ihres Vorliegens versagenden Entscheidung der Grundverkehrsbehörde die Wirkung eines verbindlichen Angebotes. Sind außer dem Kaufpreis o.dgl. genannte Nebenbedingungen nur vom Rechtserwerber persönlich oder in wirtschaftlicher Weise zu erbringen, so ist die Bereitschaft, zu gleichen Bedingungen das Recht zu erwerben, auch dann als gegeben anzusehen, wenn diese Nebenbedingungen im Angebot bezeichnet sind, hiefür die Leistung eines angemessenen Geldausgleiches angeboten wird und dessen Annahme für den Veräußerer, Verpächter o.dgl. zumutbar ist.

(4) Als Landwirt im Sinne dieses Gesetzes ist anzusehen, wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit persönlich (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen und seiner Familie Lebensunterhalt zur Gänze, vorwiegend oder zu einem erheblichen 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 aufgrund

praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt und kein Grund zur Annahme besteht, daß er diese selbständige Wirtschaftseinheit nach dem Erwerb nicht persönlich bewirtschaften wird.

(5) Als Landwirt im Sinne dieses Abschnittes ist auch die landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, reg.Gen.m.b.H. Salzburg, anzusehen."

2.a) Die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Zell am See hatte das Vorliegen des in §3 Abs3 Z2 SGVG 1986 umschriebenen Versagungsgrundes angenommen und die Zustimmung zu dem Kaufvertrag im wesentlichen mit der Begründung versagt, daß der Erwerber kein Landwirt sei und die - gemäß §3 Abs5 SGVG 1986 als Landwirt anzusehende - Landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg reg.Gen.m.b.H. bereit und imstande sei, die den Gegenstand des Kaufvertrages bildende Liegenschaft zu den gleichen Bedingungen wie im Kaufvertrag vom 13. Jänner 1992 zu erwerben. Die Landwirteeigenschaft des Beschwerdeführers verneinte die Grundverkehrsbehörde erster Instanz mit der näher ausgeführten Begründung, daß der Beschwerdeführer seit 1981 Inhaber einer Konzession für das Baumeistergewerbe sei, dieses tatsächlich ausübe und weder aufgrund praktischer Tätigkeit noch aufgrund fachlicher Ausbildung die zur persönlichen Führung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes erforderlichen Fähigkeiten besitze. Auch der Umstand, daß der Beschwerdeführer Eigentümer der von den Eltern übernommenen Kleinlandwirtschaft mit einem Flächenausmaß von 3,0598 ha sei, vermöge seine Landwirteeigenschaft nicht zu begründen, da er aus deren Erträgen seinen und seiner Familie Lebensunterhalt weder zur Gänze noch vorwiegend oder auch nur zu einem erheblichen Teil bestreite.

b) Die Grundverkehrslandeskommission ergänzte das Ermittlungsverfahren insbesondere durch Einholung eines Gutachtens der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg, das sich insbesondere auch mit einem vom Beschwerdeführer vorgelegten Gutachten einer Wirtschaftstreuhandkanzlei über das Ausmaß der im Fall des Erwerbes der Kaufliegenschaft zu erwartenden Einkünfte des Beschwerdeführers aus seinem Gewerbebetrieb und aus der Landwirtschaft auseinandersetzt und (im Gegensatz zu dem vom Beschwerdeführer vorgelegten Gutachten) zusammenfassend zum Ergebnis gelangt, daß die Einkünfte des Beschwerdeführers aus beiden Landwirtschaftsbetrieben "zum gesamten Lebensunterhalt der Familie des Erwerbers nicht in einem erheblichen Ausmaß beitragen."

Diesem Gutachten folgend gelangte die Grundverkehrslandeskommission - ohne auf die Befähigung des Beschwerdeführers zur persönlichen Bewirtschaftung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes einzugehen - zum Ergebnis, daß der Beschwerdeführer (schon) deshalb nicht als Landwirt iSd §3 Abs4 SGVG 1986 angesehen werden könne, weil er aus der Bewirtschaftung der bereits in seinem Eigentum stehenden Landwirtschaft und des den Gegenstand des Kaufvertrages bildenden Landwirtschaftsbetriebes seinen und den Lebensunterhalt seiner Familie nicht wenigstens zu einem erheblichen Teil bestreiten würde.

3.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.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10846/1986, 10919/1986, 12570/1990) fällt der Behörde Willkür auch dann zur Last, wenn sie in einem entscheidenden Punkt jegliches Ermittlungsverfahren unterlassen hat; dies insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 und die dort angeführte Vorjudikatur; VfSlg. 10338/1985).

b) Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die angewendeten gesetzlichen Vorschriften, insbesondere gegen die dem angefochtenen Bescheid in materieller Hinsicht zugrunde liegende Vorschrift des §3 Abs3 Z2 SGVG 1986, hat der Beschwerdeführer nicht vorgebracht. Auch beim Verfassungsgerichtshof sind aus der Sicht dieses Beschwerdefalles solche Bedenken nicht entstanden. Der Verfassungsgerichtshof hat in mehreren Erkenntnissen (s. zB VfSlg. 9128/1981, 9131/1981, 10687/1985) dargetan, daß (unter anderem) gegen die mit §3 Abs3 Z2 SGVG 1986 weitgehend übereinstimmende Vorschrift des §8 Abs2 lit a des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1973, LGBl. 6800, keine

verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen (s. auch das Erkenntnis VfSlg. 12432/1990, aus dem sich ergibt, daß §3 Abs2 lita des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989 - diese Bestimmung entspricht dem §3 Abs3 Z2 SGVG 1986 - verfassungsrechtlich unbedenklich ist).

c) Es besteht kein Anhaltspunkt dafür, daß die belangte Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften fälschlicherweise einen Inhalt unterstellt hat, der sie, hätten sie ihn tatsächlich, verfassungswidrig erscheinen ließe. Die in diese Richtung zielende Beschwerdebehauptung ist ohne jede Begründung geblieben.

d) Der Beschwerdeführer macht der belangten Behörde ein willkürliches Vorgehen der Sache nach mit der Begründung zum Vorwurf, daß sie insbesondere sein im Berufungsverfahren erstattetes umfangreiches Vorbringen ignoriert und in wesentlichen Punkten jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen habe. Die belangte Behörde habe die Landwirteeigenschaft des Beschwerdeführers ausschließlich mit der Begründung verneint, daß der Beschwerdeführer auch nach dem Erwerb des kaufgegenständlichen Landwirtschaftsbetriebes seinen Lebensunterhalt und den seiner Familie nicht wenigstens zu einem erheblichen Teil aus den Erträgen dieses Betriebes zu bestreiten vermöge. In diesem Zusammenhang tritt der Beschwerdeführer dem Gutachten der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg in verschiedenen Punkten entgegen. Er macht überdies insbesondere geltend, die belangte Behörde habe die Ausführungen, mit denen er die unter persönlichem Arbeitseinsatz bereits getroffenen und die noch geplanten ertragssteigernden Investitionen in dem kaufgegenständlichen Landwirtschaftsbetrieb darlegte und Beweise hiefür anbot, ebenso ignoriert wie das Vorbringen, daß er, um diesen selbst bewirtschaften zu können, in seinem Gewerbebetrieb einen Geschäftsführer angestellt habe und beabsichtige, diesen Gewerbebetrieb seinem Sohn in etwa sechs Jahren (nämlich nach Abschluß der Berufsausbildung) zu übergeben. Die belangte Behörde habe jegliche Ermittlungen darüber unterlassen, welche Einkünfte nach Vornahme der geplanten Investitionen aus dem in Rede stehenden Landwirtschaftsbetrieb erzielt werden können.

e) Diese Ausführungen sind nicht geeignet, ein willkürliches Vorgehen der Grundverkehrslandeskommission darzutun.

Diese hat die iS des §3 Abs4 SGVG 1986 maßgebliche Frage, ob der Beschwerdeführer seinen Lebensunterhalt und den seiner Familie wenigstens zu einem erheblichen Teil aus den Erträgen eines persönlich als selbständige Wirtschaftseinheit bewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bestreitet, unter Berücksichtigung des Erwerbes des kaufgegenständlichen Landwirtschaftsbetriebes durch den Beschwerdeführer beurteilt und sich bei dieser Beurteilung auf das von ihr eingeholte Gutachten gestützt. Da sie von den im Zeitpunkt ihrer Entscheidung gegebenen tatsächlichen Verhältnissen auszugehen hatte (s. zB VfSlg. 10562/1985, S. 151, 12695/1991, S. 539, 12697/1991, S. 546), kann ihr nicht mit Recht ein willkürliches oder denkmögliches Vorgehen vorgeworfen werden, wenn sie nicht auf die in Zukunft allenfalls erzielbaren Einnahmen aus diesem Betrieb abstellte und deshalb auch nicht auf das darauf Bezug nehmende Vorbringen des Beschwerdeführers und seine diesbezüglichen Beweisanbote einging.

Der Beschwerdeführer ist somit durch den angefochtenen Bescheid nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

4. Ein die grundverkehrsbehördliche Zustimmung verweigernder Bescheid greift iS der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (s. etwa VfSlg. 6735/1972, 7539/1975, jeweils mit Hinweisen auf Vorjudikatur) in das Eigentum (auch) des Erwerbers ein.

Mit Rücksicht auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (s. dazu oben unter II.3.b) könnte der Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nur dann verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde das Gesetz denkmöglich ausgelegt hätte, ein Fall, der nur vorläge, wenn die Behörde einen mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellenden Fehler begangen hätte (so etwa VfSlg. 10764/1985 mwH, 11635/1988).

Wie bereits aus den Ausführungen unter II.3.e) hervorgeht, hat die Grundverkehrslandeskommission, indem sie die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung auf §3 Abs3 Z2 SGVG 1986 stützte, das Gesetz nicht so fehlerhaft ausgelegt, daß die Fehlerhaftigkeit mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe gestellt werden könnte.

Der Beschwerdeführer ist somit durch den angefochtenen Bescheid auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden.

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

Ob das Gesetz richtig angewendet wurde, hat der Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn, wie hier (§17 Abs3 und §18 Abs1 SGG 1986; Art20 Abs2 B-VG), die Beschwerde sich gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (s. zB VfSlg. 10565/1985, 10659/1985, 11754/1988).

6. Mit Rücksicht auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (s. dazu oben unter II.3.b) ist es auch ausgeschlossen, daß der Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden ist.

Die Beschwerde war darum abzuweisen.

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

### **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Ermittlungsverfahren, Beweise

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

ECLI:AT:VFGH:1994:B1799.1993

### **Dokumentnummer**

JFT\_10059699\_93B01799\_00

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)