

TE Vfgh Erkenntnis 1991/11/26 B545/91

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.11.1991

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
Tir GVG 1983 §3 Abs1
Tir GVG 1983 §3 Abs2 lith
Tir GVG 1983 §4 Abs1
Tir GVG 1983 §5 Abs1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc
Tir GVG 1983 §8
Tir FIVLG 1978 §38 Abs3 und 5

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs mangels Selbstbewirtschaftung; keine Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde bei Rechtserwerb einer agrargemeinschaftlichen Liegenschaft

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 als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1. 1. Mit Kaufvertrag vom 24. Mai 1989 erwarb der Beschwerdeführer die Liegenschaft in EZ 53 GB Rettenschöss sowie 25 Anteile an der Agrargemeinschaft Alpwald-Hinterlochen-Alpe in EZ 51 GB Rettenschöss und EZ 140 GB Walchsee. Die Grundverkehrsbehörde Ebbs, Rettenschöss und Walchsee erteilte diesem Rechtserwerb mit Bescheid vom 22. November 1989 gemäß §§3 Abs1 und 4 Abs1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, Anlage zur Kundmachung der Landesregierung über die Wiederverlautbarung des Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBl. für Tirol 69/1983, idF der Kundmachungen LGBl. für Tirol 44/1984 und 45/1988 (im folgenden: GVG 1983), ihre Zustimmung.

2. Der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten gab die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung mit Bescheid vom 4. Februar 1991, Zl. LGv-869/8-

89, Folge, behob denselben hinsichtlich des Erwerbes von 25 Anteilen der Agrargemeinschaft Alpwald-Hinterlochen-Alpe wegen Unzuständigkeit der Grundverkehrsbehörde 1. Instanz und stellte fest, daß der Erwerb dieser agrargemeinschaftlichen Anteilsrechte gemäß §3 Abs2 litc GVG 1983 keiner Zustimmung bedürfe; ferner versagte sie dem Rechtserwerb an der Liegenschaft in EZ 53 GB Rettenschöss gemäß §4 Abs1 iVm. §6 Abs1 litc GVG 1983 die Zustimmung; auch im Lichte der Bestimmung des §8 GVG 1983 könne eine Zustimmung nicht erteilt werden. Begründet wird dieser Bescheid hinsichtlich der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung ua. wie folgt:

"Bei der Liegenschaft in EZ 53 GB Rettenschöss handelt es sich um Almfläche im Ausmaß von 11,7978 ha. Unbestritten ist in diesem Zusammenhang, daß es sich dabei um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §1 Abs1 Z.1 GVG 1983 handelt und der von den Vertragsteilen diesbezüglich vereinbarte Rechtserwerb zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf (vergl. §16 Abs1 GVG 1983).

...

In der vorzitierten Gesetzesstelle (§6 Abs1 litc) des GVG 1983 findet sich ein in die Zukunft weisendes Moment ('...selbst bewirtschaften wird...'), welches von der Behörde die Fällung einer Prognoseentscheidung verlangt. Sprechen konkrete Anhaltspunkte dafür, daß der Erwerber zu einer Selbstbewirtschaftung nicht in der Lage oder willens ist, so kann schon im Interesse des Schutzes gegen die Umgehung dieses Gesetzes eine gegenteilige Erklärung der Partei allein für den Wegfall dieses Versagungstatbestandes nicht ausreichend sein. Vielmehr muß in einem solchen Fall die Parteiaussage durch objektive Umstände so weit in ihrer Überzeugungskraft unterstützt sein, daß kein - vernünftiger - Grund besteht, daran zu zweifeln, daß es auch zur Verwirklichung der Tatbestandsvoraussetzung der Selbstbewirtschaftung kommt, und zwar nicht zu einem ungewissen oder in ferner Zukunft liegenden Zeitpunkt, sondern sobald der mit der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbedürftigkeit des Rechtsgeschäftes bedingte vertragliche Schwebezustand beseitigt ist.

Nach Ansicht der Landesgrundverkehrsbehörde sind aber weder im Verfahren I. Instanz noch auf Berufungsebene solche Umstände hervorgekommen, welche dafür sprechen würden, daß die in Rede stehende Alm vom Rechtserwerber im Rahmen eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet werden würde und sohin eine ausreichend verlässliche Prognose im positiven Sinn nach §6 Abs1 litc GVG 1983 erfolgen könnte.

Wie sich aus dem auf Berufungsebene durchgeführten und - im Ergebnis - nicht bestrittenen Ermittlungsverfahren ergibt, ist der Käufer E S Eigentümer des Hofes 'Unterwirt' in EZ 90053 GB Ebbs im Ausmaß von 22,3414 ha und der Alpe in EZ 45 GB Rettenschöss im Ausmaß von 37,9954 ha. Die Felder des Hofes sind an verschiedene Bauern (H in Eichlwang, H in Ebbs und W in Ebbs) verpachtet. Bis zum Jahre 1988 hat die Familie S die Felder selbst bewirtschaftet und das Heu verkauft. Die Viehhaltung wurde vor 4 Jahren aufgegeben. Die Alm wurde mit Hilfe einer Fremdarbeitskraft bewirtschaftet; nunmehr ist aber auch die Alm verpachtet.

In Ansehung dieser Umstände muß nun dem Landesgrundverkehrsreferenten beigespflichtet werden, wenn er eine dem Gesetz entsprechende Selbstbewirtschaftung der Kauffläche in der Hand des Rechtserwerbers nicht für gewährleistet erachtet. Immerhin hat nämlich E S auch schon den bisher in seinem Eigentum stehenden landwirtschaftlichen Besitz unbestrittenermaßen zuletzt nicht mehr selbst bewirtschaftet (vergl. dazu auch das Erk. des VfGH vom 13.3.1986, Zl. 319/83-21). Daß E S zu einer dem Gesetz entsprechenden Selbstbewirtschaftung derzeit gar nicht in der Lage bzw. zumindest nicht willens ist, läßt sich darüberhinaus unzweifelhaft aus seinem Vorbringen im ergänzenden Ermittlungsverfahren und anläßlich der mündlichen Berufungsverhandlung entnehmen. Danach habe er selbst aus gesundheitlichen Gründen die Selbstbewirtschaftung aufgeben müssen. Die eigene Viehhaltung sei jedoch wieder beabsichtigt, sobald entweder der in der Gastronomie tätige Sohn E durch seine Kinder (5 an der Zahl im Alter von 2 - 18 Jahren) entlastet werde, oder eines der Enkelkinder selbst die für die Viehhaltung entsprechende Eignung und Neigung aufbringe. Der Sohn habe zufolge seiner Tätigkeit in den ihnen gehörenden 2 Hotels zuwenig Zeit, sich um den landwirtschaftlichen Betrieb zu kümmern. Er sei aber der festen Überzeugung, daß eines der Kinder seines Sohnes die Selbstbewirtschaftung wieder aufnehmen werde. Dieses Vorbringen kann nun aber nur so verstanden werden, daß der Rechtserwerber E S selbst die Selbstbewirtschaftung nicht aufnehmen wird, sondern daß dies zu einem späteren und noch ungewissen Zeitpunkt allenfalls durch den Sohn bzw. eines der Enkelkinder erfolgen soll. In diesem Zusammenhang sei noch darauf verwiesen, daß der Versagungstatbestand des §6 Abs1 litc GVG 1983 ausdrücklich auf die Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber abstellt, und sohin der Umstand, daß der Sohn oder eines der Enkelkinder des Rechtserwerbers den Betrieb in Zukunft allenfalls übernehmen werden, überhaupt nicht ins

Gewicht fällt (vergl. das Erk. des VfGH vom 12.11.1987, Zl. 86/02/0163-7). Zusammenfassend vertritt die Landesgrundverkehrsbehörde daher die Auffassung, daß dem vorliegenden Rechtserwerb der Versagungstatbestand des §6 Abs1 litc GVG 1983 entgegensteht.

Im Zuge des durchgeführten Verfahrens hat sich nunmehr ergeben, daß der Hof des Verkäufers stark verschuldet ist. Der Verkäufer hat in diesem Zusammenhang vorgebracht, daß durch den Abverkauf der in Rede stehenden Alm sowie des sog. 'Riedfeldes' im Ausmaß von 4,5 ha an den Landeskulturfonds eine Sanierung möglich wäre.

Im Lichte der Bestimmung des §8 GVG 1983 wäre nun auch losgelöst und ungeachtet des Vorliegens eines Widerspruches zu den §§4 - 6 GVG 1983 eine Zustimmung zur Übertragung des Eigentums auf Grund eines Kaufvertrages denkbar, wenn sie mit Rücksicht auf die persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse des Besitzers zur Vermeidung des gänzlichen Verfalles des Gutes unabwendbar ist. Der rechtsfreundlich vertretene Verkäufer hat im Zuge des Berufungsverfahrens dazu ein Sanierungskonzept vorgelegt. Aus diesem ergibt sich, daß sich die Gesamtverbindlichkeiten auf S 7,134.791,- belaufen. Durch den vorliegenden Verkauf sowie den Verkauf des sog. 'Riedfeldes' könnte ein Verkaufserlös von S 6,100.000,- erzielt werden. Unter Berücksichtigung einer Finanzierungshilfe durch die Familie in der Höhe von ca. S 200.000,- würden letztlich S 835.000,- an offenen Verpflichtungen für den Hofeigentümer verbleiben. Unabhängig von der Beurteilung der Frage, ob damit tatsächlich eine Sanierung des Hofes erfolgen könnte, vertritt die Landesgrundverkehrsbehörde die Auffassung, daß die Voraussetzungen des §8 GVG 1983 nicht gegeben sind. Dies deshalb, da vorliegend das Tatbestandselement der 'Unabwendbarkeit' im Sinne des §8 Abs1 GVG 1983 keineswegs erfüllt ist. Im Zuge des ergänzenden Ermittlungsverfahrens konnte nämlich festgestellt werden, daß der Verkäufer B G Eigentümer einer in der KG Kufstein gelegenen Eigentumswohnung (441/38644 Anteile an der Liegenschaft in EZ 1064 GB Kufstein) ist. Ausgehend davon, daß für in Bauland gelegene Grundstücke bzw. Eigentumswohnungen erfahrungsgemäß weitaus höhere Preise erzielt werden können als für landwirtschaftlichen Kulturgrund sowie Almflächen, vertritt die erkennende Behörde vor dem Hintergrund der §§1 Abs2 und 5 Z.3 GVG 1983 sowie des §6 des Tiroler Höfegesetzes 1900, in der geltenden Fassung, die Ansicht, daß durch den Abverkauf der als Bauland ausgewiesenen Flächen den vom Gesetzgeber vorgegebenen Zielen weit mehr Rechnung getragen werden kann, als mit der Veräußerung von landwirtschaftlichen Flächen. Zumindest kann aber bei einer derartigen Situation (Möglichkeit der Erzielung eines höheren Verkaufspreises bzw. Vorliegen der gesetzlichen Zustimmungsvoraussetzungen bei einer Baulandwidmung - eventuell im Sinne des §2 Abs2 GVG 1983) nicht davon gesprochen werden, daß dem hier zur Genehmigung anstehenden Grundstücksverkauf das Moment der 'Unabwendbarkeit' im Sinne des §8 Abs1 GVG 1983 anhaftet (auf das Erk. des VfGH vom 9.6.1988, B950/87-8, sei in diesem Zusammenhang verwiesen). Unabhängig davon läßt der vorliegende Sachverhalt nach Ansicht der erkennenden Behörde wohl nur den Schluß zu, daß es vorliegend gar nicht um die Vermeidung des gänzlichen Verfalles des Verkäufergutes geht, sondern ausschließlich um den Versuch, für einen grundverkehrsrechtlich verpönten Rechtserwerb (§6 Abs1 litc GVG 1983) über den Umweg des §8 GVG 1983 letztlich doch eine Genehmigung der Grundverkehrsbehörden erwirken zu können. Wie sonst ist es zu erklären, daß ganz wesentliche Umstände bezüglich der finanziellen Lage (Vorhandensein einer Eigentumswohnung in der Stadtgemeinde Kufstein) der Behörde einfach nicht bekanntgegeben werden. Es würde jedenfalls dem Sinn des Grundverkehrsgesetzes völlig zuwiderlaufen, wenn die Parteien über den (Um-)Weg des §8 GVG 1983 eine den rechtspolitischen Zielsetzungen des Grundverkehrsrechtes widersprechende Genehmigung erwirken könnten, gleichwohl sie entscheidungswesentliche Sachverhaltselemente einfach nicht bekanntgegeben haben."

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, 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 (Art7 Abs1 B-VG iVm. Art2 StGG) sowie auf Freiheit des Liegenschaftserwerbs (Art6 StGG) geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird. Begründend wird ausgeführt, daß der Beschwerdeführer (Käufer) selbst Eigentümer eines geschlossenen Hofes sei, der bereits 50 Anteile an der betreffenden Agrargemeinschaft habe, und daß die Liegenschaft in EZ 53 GB Rettenschöss unmittelbar an eine in seinem Besitz befindliche Alm anschließe und mit dieser früher ohnehin eine einzige Almfläche gebildet habe. Er habe den Kaufgegenstand bereits gepachtet und dort im Jahre 1990 selbst die Heuernte eingebracht sowie "den Kaufgegenstand erheblich verbessert". Die belangte Behörde habe bei Bescheiderlassung sowohl eine dem Gleichheitsgebot widersprechende Rechtsgrundlage angewendet, als auch dieser Rechtsgrundlage fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt und Willkür geübt. Denn §5 Abs1 GVG 1983 normiere, daß einem

Rechtserwerb im Sinne des §3 leg.cit. insbesondere dann zuzustimmen sei, wenn ein landwirtschaftliches Gut trotz Abtrennung von Teilen in seinen wesentlichen Bestandteilen erhalten und lebensfähig bleibe und kein ausreichender Grund zur Annahme vorliege, daß der Erwerber den Grund nicht selbst oder nicht in einer dessen Beschaffenheit entsprechenden Weise bewirtschaften werde. Dahingegen glaube die belangte Behörde irrigerweise, "die Bestimmung des §6 Abs1 litc GVG 1983 definiere, wie die Bestimmung des §4 Abs1 GVG 1983 auszulegen ist, und daß daher dann, wenn jemand nicht selbst im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes die Liegenschaft bewirtschaftet, das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht gegeben sei, ..." Dies stünde im Gegensatz zur Bestimmung des §5 leg.cit.

Der Verkäufer verpachte jedenfalls die kaufgegenständliche Alm, die für sich keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb darstelle. Der Beschwerdeführer verfüge über einen solchen, habe diesen jedoch aus Gesundheitsgründen einschränken müssen, wobei dafür gesorgt sei, daß alles jederzeit bzw. kurzfristig einsatzbereit sei, sobald seine Genesung entsprechend fortgeschritten sei bzw. der Hofübernehmer den Viehbestand wieder anschaffe. Derzeit müsse sich sein Sohn um "die Gastronomie" kümmern (der Familie des Beschwerdeführers gehören zwei Hotels), da keines der fünf Enkelkinder schon in der Lage sei, Gastronomiebetrieb oder Viehhaltungsbetrieb zu führen. Überdies habe das Kaufobjekt der Arrondierung dienen sollen und der Beschwerdeführer bereits erhebliche Investitionen getätigt sowie - im Gegensatz zum Verkäufer - selbst bewirtschaftet. Daher sei der Behörde Willkür vorzuwerfen, wenn sie die Selbstbewirtschaftung bzw. eine der Beschaffenheit entsprechende Bewirtschaftung durch den Beschwerdeführer als Käufer verneine. Damit sollte offenbar ein anderer Landwirt beim Erwerb der Liegenschaft bevorzugt werden, was sich schon daraus ergebe, daß die belangte Behörde auch die wirtschaftlichen Verhältnisse des Verkäufers überprüft habe und zum Ergebnis gekommen sei, daß der Verkäufer weitere Liegenschaften verkaufen müsse. Die Veräußerung einer in dessen Eigentum stehenden - desolaten - Garconniere, die jener der Behörde gegenüber ursprünglich nicht angegeben hätte, sei jedenfalls nicht ausreichend, um die Sanierung des Hofes des Verkäufers zu gewährleisten.

4. Die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie im wesentlichen vorbringt, daß ihrer Ansicht nach nur jener Teil ihres Bescheides angefochten werde, der sich auf die EZ 53 GB Rettenschöss beziehe, und daß einer Beschwerde hinsichtlich des Erwerbs agrargemeinschaftlicher Anteilsrechte im Hinblick auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 11.954/1989 auch kein Erfolg beschieden sein könnte. Der Bescheid stütze sich auf verfassungsrechtlich unbedenkliche Bestimmungen. Im übrigen sei aufgrund des Vorbringens des Beschwerdeführers selbst eine Selbstbewirtschaftung der in Rede stehenden Liegenschaft bzw. des bereits in seinem Eigentum stehenden Landwirtschaftsbetriebes nicht anzunehmen. Ob ein Familienangehöriger die Selbstbewirtschaftung in Zukunft einmal wieder aufnehmen werde, sei irrelevant. Soweit sich der Beschwerdeführer auf §5 GVG 1983 berufe, sei dieses Vorbringen vom Ansatz her verfehlt, zumal nach dieser Gesetzesstelle für die Zustimmung zu einer Eigentumsübertragung die Voraussetzungen des §4 leg.cit. vorliegen müßten (s. insbesondere VfSlg. 11.790/1988). Zum Vorwurf der Bevorzugung eines anderen Landwirtes beim Erwerb der kaufgegenständlichen Alm werde festgehalten, daß es sich hierbei nur um eine Schutzbehauptung handeln könne. Unzutreffend seien ebenfalls die Ausführungen, die belangte Behörde wäre zum Ergebnis gekommen, daß der Verkäufer auch noch weitere Liegenschaften verkaufen müsse. Die belangte Behörde sei im Verfahren nach §8 GVG 1983 auf die Mitwirkung der Parteien angewiesen, sodaß eine unzureichende Darlegung der Vermögens- und Einkommenssituation des Verkäufers nicht der belangten Behörde zur Last gelegt werden dürfe. Zusammenfassend vertrete sie daher die Ansicht, daß die behaupteten Rechtswidrigkeiten des angefochtenen Bescheides nicht vorlägen; sie beantragt, der Verfassungsgerichtshof möge die eingebrachte Beschwerde als unbegründet abweisen.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

A. Gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung ist eine Berufung nicht zulässig (§13 Abs9 GVG 1983). Der Instanzenzug ist erschöpft. Da auch die übrigen Prozeßvoraussetzungen gegeben sind, ist die Beschwerde zulässig.

B. Sie ist aber nicht begründet.

1.1. Die Beschwerde rügt - ausschließlich auf Pkt. 2) des angefochtenen Bescheides bezogen - sowohl eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz als auch jenes auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes.

1.2. Für den vorliegenden Fall sind ua. folgende Bestimmungen des GVG 1983 maßgeblich:

"§4. (1) Die nach §3 Abs1 erforderliche Zustimmung darf bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (§1 Abs1 Z. 1) nur erteilt werden, wenn der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht.

..."

"§5. Einem Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 ist unter den Voraussetzungen des §4 insbesondere zuzustimmen,

1. wenn ein landwirtschaftliches Gut trotz Abtrennung von Teilen in seinen wesentlichen Bestandteilen erhalten und lebensfähig bleibt und kein ausreichender Grund zur Annahme vorliegt, daß der Erwerber den Grund nicht selbst oder nicht in einer dessen Beschaffenheit entsprechenden Weise bewirtschaften wird;

..."

"§6. (1) Einem Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 ist insbesondere nicht zuzustimmen, wenn zu besorgen ist, daß

...

c) Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben oder der ihrer Bodenbeschaffenheit entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Bestimmung oder einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ohne zureichenden Grund entzogen bzw. jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird;

..."

2. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Freiheit des Liegenschaftserwerbs richtet sich nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Allgemeine Einschränkungen, wie sie in den Grundverkehrsgesetzen enthalten sind, werden durch Art6 StGG nicht ausgeschlossen (VfSlg. 9682/1983). Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht könnte durch den angefochtenen Bescheid somit nur dann berührt worden sein, wenn die Genehmigung des Rechtsgeschäftes versagt worden wäre, um einen Landwirt beim Erwerb der Grundstücke zu bevorzugen (VfSlg. 5683/1968, 7927/1976, 9070/1981, 10.797/1986, 10.822/1986, 11.411/1987, 11.516/1987, VfGH 10.6.1991, B1176/89).

Dies ist hier offenkundig nicht geschehen. Die behauptete Bevorzugung eines Landwirtes gegenüber einem anderen Landwirt - nämlich dem Beschwerdeführer - wäre nicht unter dem Blickpunkt dieses Grundrechtes beachtlich, sondern unter dem Blickwinkel des Gleichheitssatzes.

3.1. Zum Vorwurf, der Beschwerdeführer sei durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz wegen Anwendung einer verfassungswidrigen gesetzlichen Regelung verletzt worden, verweist der Verfassungsgerichtshof auf seine ständige Rechtsprechung, wonach er gegen §4 Abs1 und §6 Abs1 litc GVG 1983 keine verfassungsrechtlichen Bedenken hegt (vgl. etwa VfSlg. 7538/1975, 7544/1975, 7546/1975, 7881/1976, 8718/1979, 9063/1981, 10.921/1986, VfGH 11.6.1990, B1277/89, 11.6.1990, B1563/89, 26.11.1990, B36/90, 26.2.1991, B838/90, uva.). Auch aus der Sicht des vorliegenden Beschwerdefalles sieht er keine Veranlassung, hievon abzugehen.

Auch gegen §5 Abs1 leg.cit. bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken (vgl. VfSlg. 10.890/1986, 10.902/1986, 10.942/1986 sowie 11.790/1988); doch war diese Bestimmung im vorliegenden Fall - entgegen dem diesbezüglich weitwendigen Beschwerdevorbringen - gar nicht anzuwenden.

3.2. Aufgrund der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen könnte eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur dann vorliegen, wenn die Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat. Ein willkürliches Verhalten der

Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt ua. 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 Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 und die dort angeführte Rechtsprechung; VfSlg. 10.338/1985, 11.213/1987).

3.3. All dies liegt hier offenkundig nicht vor.

3.3.1. Wie auf Verwaltungsebene blieb auch im verfassungsgerichtlichen Verfahren unbestritten, daß es sich beim streitgegenständlichen Grundstück um ein landwirtschaftliches im Sinne des §1 Abs1 Z1 GVG 1983 handelt und daß der diesbezügliche Kaufvertrag der Zustimmung nach §3 Abs1 lit a leg.cit. bedarf. Gemäß §4 Abs1 GVG 1983 darf die nach §3 Abs1 leg.cit. erforderliche Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nur erteilt werden, "wenn der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht." §6 Abs1 GVG 1983 führt einzelne Tatbestände an, bei deren Vorliegen einem Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 leg.cit. insbesondere nicht zuzustimmen ist und konkretisiert derart den nur allgemein formulierten Inhalt des §4 Abs1 GVG 1983. Nach dem dritten Fall des §6 Abs1 lit c GVG 1983 ist einem Rechtserwerb insbesondere dann nicht zuzustimmen, "wenn zu besorgen ist, daß Grundstücke einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb ohne zureichenden Grund entzogen bzw. jemandem zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird."

Der angefochtene Bescheid geht von dieser Rechtslage aus. Sachverhaltsmäßig legt er zugrunde, daß der Beschwerdeführer zwar Eigentümer eines Hofes und einer Alpe ist, daß aber beide Objekte seit Jahren verpachtet sind. Dazu hat der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren vorgebracht, er habe die Selbstbewirtschaftung aus gesundheitlichen Gründen aufgeben müssen. Die eigene Viehhaltung sei aber wieder beabsichtigt, sobald entweder sein in der Gastronomie tätiger Sohn durch eines seiner fünf Kinder entlastet werde oder eines seiner Enkelkinder selbst die für die Viehhaltung nötige Eignung und Neigung aufbringe. Auch in der Beschwerde wird betont, der Sohn des Beschwerdeführers müsse sich "um die Gastronomie kümmern..., nachdem keines seiner fünf Kinder im Alter von 3-19 Jahren derzeit in der Lage ist, sei es den Gastronomiebetrieb zu führen, sei es die gesamte Vieh(er)-haltung."

Der Verfassungsgerichtshof kann der belangten Behörde nicht entgegenreten, wenn sie daraus den Schluß zog, daß gar nicht beabsichtigt sei, daß der Beschwerdeführer selbst das streitgegenständliche Grundstück bewirtschaften würde, sondern allenfalls sein Sohn E oder eines seiner Enkelkinder - und dies in ferner Zukunft -, deshalb den Versagungsgrund des Alternativtatbestandes des dritten Falles des §6 Abs1 lit c GVG 1983 als erfüllt annahm und darauf ihre abweisliche Entscheidung stützte.

Daß das kaufgegenständliche Grundstück geeignet ist, das landwirtschaftliche Gut des Beschwerdeführers zu arrondieren, vermag an diesem Ergebnis nichts zu ändern (vgl. VfGH 4.3.1991, B1003/90).

3.3.2. Insgesamt verfehlt sind jene, den Hauptangriffspunkt der Beschwerde bildenden Ausführungen, die aus §5 Abs1 leg.cit. abzuleiten versuchen, daß bei einer der Beschaffenheit eines landwirtschaftlichen Gutes entsprechenden Nutzung eine Selbstbewirtschaftung nicht erforderlich sei und demgemäß die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu erteilen gewesen wäre. Denn abgesehen davon, daß nach dieser Gesetzesstelle für die Zustimmung zu einer Eigentumsübertragung die Voraussetzungen des §4 leg.cit. vorliegen müssen (vgl. VfSlg. 10.890/1986, 10.902/1986, 10.942/1986 sowie 11.790/1988), gehen diese Überlegungen am Sinngehalt dieser Bestimmung, wie er sich unter systematischer Bedachtnahme auf §6 Abs1 leg.cit. ergibt, vorbei. Letztere Bestimmung sieht im - zu prognostizierenden - Umstand, daß jemandem ein Grundstück überlassen wird, der es nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird, einen zwingenden Grund, einem Grundstückserwerb nicht zuzustimmen. Die Prognose der belangten Behörde aber, daß der Beschwerdeführer das strittige Grundstück nicht selbst bewirtschaften werde, kann sich in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise auf das Vorbringen des Beschwerdeführers selbst im zugrundeliegenden Verwaltungsverfahren stützen.

3.3.3. Schließlich vermag der Verfassungsgerichtshof der belangten Behörde auch nicht entgegenzutreten, wenn sie bei Prüfung der Frage, ob dem Grunderwerb allenfalls nach §8 GVG 1983 die Zustimmung zu erteilen wäre, zum Ergebnis gelangte, die Voraussetzungen zur Anwendung dieser Bestimmung seien deshalb nicht gegeben, weil dem -

unbestritten beachtlich verschuldeten - Verkäufer die Möglichkeit offenstehe, durch Verkauf einer Eigentumswohnung zu einem wirtschaftlich vergleichbaren Ergebnis zu gelangen, ohne daß dadurch die durch das GVG 1983 geschützten öffentlichen Interessen an der Erhaltung bzw. Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes und an der Schaffung bzw. Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes beeinträchtigt würden (vgl. das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 4.3.1991, B1003/90).

Der Beschwerdeführer als Käufer war zwar berechtigt, diesen Aspekt im Verfahren aufzugreifen (s. VfSlg. 10.942/1986, 11.675/1988, 11.955/1989). Ferner wäre es der belangten Behörde oblegen, (auch) dieses Ergebnis ihrer Erhebungen den Parteien des Administrativverfahrens und somit auch dem Beschwerdeführer mit der Einladung zur Kenntnis zu bringen, binnen angemessener Frist hierzu Stellung zu nehmen. Doch liegt in dieser Unterlassung der Einräumung des rechtlichen Gehörs kein in die Verfassungssphäre reichender Fehler, weil die Beschwerde das Faktum selbst zugesteht und keine näheren Anhaltspunkte dafür liefert, daß die daraus durch die belangte Behörde gezogene Schlußfolgerung völlig verfehlt wäre.

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. zuletzt etwa VfGH 10.6.1991, B1176/89).

Der Beschwerdeführer wurde infolge dessen nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

4. Soweit die Beschwerde Pkt. 1) des angefochtenen Bescheides bekämpft, ist festzuhalten, daß damit zwar der erstinstanzliche Bescheid insoweit aufgehoben wurde, als dem Erwerb von 25 Anteilen an der genannten Agrargemeinschaft die grundverkehrsbehördliche Zustimmung erteilt worden war; gleichzeitig wurde aber festgestellt, daß dieser Erwerb gemäß §3 Abs2 lith GVG 1983 (überhaupt) keiner Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf. Nach dieser Bestimmung bedarf es ua. nicht der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nach §3 Abs1 leg.cit. bei Rechtsgeschäften, die die Übertragung von gebundenen oder von walzenden Anteilsrechten an agrargemeinschaftlichen Grundstücken im Sinne des §38 Abs3 und 5 des Tiroler Flurverfassungslandesgesetzes 1978, LGBl. 54, betreffen. Nach den zuletzt genannten Bestimmungen dürfen solche Anteilsrechte nur mit Bewilligung der Agrarbehörde von der Stammsitzliegenschaft abgesondert bzw. veräußert werden.

Angesichts der in dieser Hinsicht auch durch die Beschwerde unbestritten gebliebenen Ausführungen im angefochtenen Bescheid hegt der Verfassungsgerichtshof keinen Zweifel, daß der in Rede stehende Rechtserwerb eine agrargemeinschaftliche Liegenschaft betrifft. Damit hat die Grundverkehrsbehörde gemäß §3 Abs2 lith GVG 1983 die Zuständigkeit zur Fällung einer Sachentscheidung zu Recht verneint (vgl. VfSlg. 11.954/1989). Auch insoferne verletzte der angefochtene Bescheid die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte des Beschwerdeführers nicht.

5. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleiteter Rechte liegt somit insgesamt nicht vor.

Das Verfahren hat aber auch nicht ergeben, daß der Beschwerdeführer in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde.

6. Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

III. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4, erster Satz, Z1 und 2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Agrargemeinschaft

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1991:B545.1991

Dokumentnummer

JFT_10088874_91B00545_00

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at