

# TE Vfgh Erkenntnis 1991/6/10 B1176/89

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 10.06.1991

## **Index**

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## **Norm**

B-VG Art133 Z4

B-VG Art144 Abs1 / Prüfungsmaßstab

StGG Art5

StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb

Oö GVG 1975 §4 Abs3

Oö GVG 1975 §6 ltd

## **Leitsatz**

Keine Verletzung im Eigentumsrecht und im Recht auf Liegenschaftserwerbsfreiheit durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung eines Kaufvertrages für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück insbesondere durch die dadurch bewirkte Hinderung des Erwerbs eines besseren (Ersatz-)Grundstücks; keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die angewendeten Vorschriften des Oö GVG 1975; keine denkunmögliche Anwendung dieser Vorschriften; keine Zuständigkeit des VfGH zur Prüfung eines Bescheides einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG auf seine Übereinstimmung mit der einfachgesetzlichen Rechtslage

## **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. Mit Kaufvertrag vom 7. Dezember 1988 veräußerten der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin an den Drittbeschwerdeführer das Grundstück Nr. 428 in EZ 96 KG Manzing im Ausmaß von 1.583 m<sup>2</sup> um den Kaufpreis von 250.000 S. Die Bezirksgrundverkehrskommission Peuerbach erteilte der auf Grund dieses Kaufvertrages vorgesehenen Übertragung des Eigentums mit Bescheid vom 28. Februar 1989 unter Berufung auf die §§1 und 4 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975 - Oö. GVG 1975, LGBl. 53, die Genehmigung.

2. Der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich gab die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der öö. Landesregierung mit Bescheid vom 26. Juni 1989 Folge und

änderte den angefochtenen Bescheid dahin ab, daß die vorgesehene Übertragung des Eigentumsrechtes unter Berufung auf die §§1, 4 und 6 ltid Oö. GVG 1975 nicht genehmigt wird.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde, mit der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unverletzlichkeit des Eigentums sowie auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

4. Die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der

oö. Landesregierung als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt, auf die Erstattung einer Gegenschrift jedoch unter Hinweis auf die Begründung des angefochtenen Bescheides verzichtet.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige (vgl. etwa VfSlg.11754/1988 mwH) - Beschwerde erwogen:

1. Der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin, Miteigentümer eines landwirtschaftlichen Betriebes, veräußerten aus dem Gutsbestand dieses Betriebes an den Drittbeschwerdeführer, einen Sandgewinnungsunternehmer, ein Waldgrundstück im Ausmaß von

1.583 m<sup>2</sup>, auf dem der Käufer Sand abzubauen beabsichtigt.

Gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Peuerbach, mit dem dieser Eigentumsübertragung unter Berufung auf §1 Abs1 iVm mit §4 Oö. GVG 1975 die Genehmigung erteilt worden war, brachte die Landwirtschaftskammer für Oberösterreich Berufung ein, in der sie im wesentlichen folgendes ausführte:

Das den Gegenstand des Kaufvertrages bildende Grundstück grenze  
an zwei Seiten an landwirtschaftlich genutzte, im Eigentum von  
Landwirten stehende Grundstücke an. Sowohl auf dem Kaufgrundstück  
als auch auf den benachbarten Grundstücken befindet sich ein  
ergiebiges Sandvorkommen. Der Käufer stehe nach seinen eigenen  
Angaben in Verhandlungen über den Kauf eines an das Kaufgrundstück  
angrenzenden Waldgrundstückes. Die Eigentümer eines benachbarten  
landwirtschaftlichen Betriebes seien bereit, das Kaufgrundstück um  
den vereinbarten Kaufpreis zu erwerben, wodurch "einerseits eine  
Aufstockung ihres bäuerlichen Betriebes erreicht ... und  
andererseits ... die weitere Ausdehnung der Sandgewinnung  
verhindert werden" solle. Abschließend stellte die  
Landwirtschaftskammer für Oberösterreich den Antrag, die  
Genehmigung des Rechtsgeschäftes gemäß §6 lte Oö. GVG 1975  
(danach sind die Voraussetzungen für die Genehmigung eines  
Rechtsgeschäftes insbesondere nicht gegeben, wenn zu besorgen ist,  
daß nur eine spekulative Kapitalanlage beabsichtigt ist) zu  
versagen.

2. Die belangte Behörde gab, nachdem sie das Ermittlungsverfahren der Behörde erster Instanz durch Vornahme eines Augenscheines ergänzt hatte, der Berufung Folge und änderte den erstinstanzlichen Bescheid dahin ab, daß sie die auf Grund des gegenständlichen Kaufvertrages vorgesehene Übertragung des Eigentums nicht genehmigte, wobei sie ihren Bescheid allerdings nicht auf §6 lte Oö. GVG 1975, sondern auf die §§1, 4 und 6 ltid dieses Gesetzes stützte.

Nach §4 Ab. 3 Oö. GVG 1975 dürfen ua. Rechtsgeschäfte, von denen anzunehmen ist, daß sie für gewerbliche Zwecke abgeschlossen wurden, der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund und Boden als notwendig entziehen und die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht erheblich erschweren

oder unmöglich machen. Gemäß §6 lfd Oö. GVG 1975 sind die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes insbesondere nicht gegeben, wenn zu besorgen ist, daß sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Die belangte Behörde begründete ihre Auffassung, daß der beantragten Genehmigung der Eigentumsübertragung die Vorschrift des §6 lfd Oö. GVG 1975 entgegenstehe, mit folgenden Ausführungen:

"Beim gegenständlichen Grundstück handelt es sich in der Natur um eine gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken deutlich erhöhte, langgestreckte Waldparzelle im Ausmaß von ungefähr 10 x 150 m. Das Grundstück ist mit einem ca. 30-jährigen Fichtenbestand bestockt. Auf der einen Seite grenzt das Grundstück an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke der Ehegatten H und an der anderen Seite an die Waldparzelle 429 des E W. Der Käufer betreibt ein Quarzsandgewinnungsunternehmen mit Sitz in Bruck-Waasen. Der Ankauf des Grundstückes dient dazu, um zu gegebener Zeit daraus Sand abzubauen. Um den Sandabbau auch wirtschaftlich betreiben zu können, beabsichtigt der Käufer angrenzende Grundstücke im Ausmaß von ungefähr 13.000 m<sup>2</sup> zu kaufen, um dadurch eine entsprechende Vergrößerung der Abbaustätte zu erreichen. Verkaufsverhandlungen mit E W sollen nach den Angaben des Käufers schon jahrelang geführt werden und letztendlich erfolgversprechend sein. Nach der Auskunft der Gemeinde ist beabsichtigt, bei einer Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes das gegenständliche Areal als Abaugebiet in den Flächenwidmungsplan aufzunehmen. Nach der Stellungnahme des forsttechnischen Sachverständigen der Landesgrundverkehrskommission, Landesforstdirektor Dipl.Ing. S, ist ein Sandabbau von der Rodungsbewilligung abhängig, welche derzeit für den Sandabbau gewiß nicht erteilt würde. Überdies befindet sich das Kaufobjekt in einer Randlage, sodaß gegen Nordwesten eine Deckungsschutzgefährdung besteht. Es müßte daher von dem 10 bis 15 m breiten Grundstück ein 4 m breiter Schutzstreifen jedenfalls bestehen bleiben."

Aus der unbedenklichen und schlüssig begründeten Stellungnahme des forsttechnischen Sachverständigen der Landesgrundverkehrskommission, Landesforstdirektor W.Hofrat Dipl.Ing. F S, ergibt sich, daß derzeit schon aus forstlichen Gründen mit einer Verwendung des Kaufobjektes als Sandabaugebiet nicht gerechnet werden kann. Das Kaufobjekt ist daher zumindest derzeit für den vorgesehenen Zweck nicht verwendbar, sodaß schon aus diesem Grund der Versagungsgrund des §6 lfd O.ö. GVG. 1975 vorliegt. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob die in der Berufung angeführten Berufungsgründe vorliegen. Die Berufungsbehörde hat die Rechtslage in jeder Hinsicht zu prüfen und aus dem festgestellten Sachverhalt die erforderlichen Schlüsse zu ziehen. Da sich aus dem ergänzten Ermittlungsverfahren zweifelsfrei ergibt, daß das Kaufobjekt derzeit für den vorgesehenen Zweck nicht verwendet werden kann und sohin der Versagungsgrund des §6 lfd) O.ö. GVG. 1975 vorliegt, war im Ergebnis der Berufung Folge zu geben und wie im Spruch zu entscheiden."

3.a) Die Beschwerdeführer erachten sich im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums mit der Begründung verletzt, daß die belangte Behörde, da die Voraussetzungen für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung vorgelegen hätten, diese Genehmigung in denkunmöglichlicher Auslegung der maßgeblichen Bestimmungen des Oö. GVG 1975 (§§1, 4 und 6 lfd) versagt habe.

b) Durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zur Übertragung des Eigentums an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom bisherigen Eigentümer an den Erwerber wird sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber an der Ausübung privater, den Schutz des Art5 StGG genießender Rechte beschränkt und somit ein Eingriff in das Eigentum bewirkt (vgl. etwa VfSlg. 7539/1975 und die dort zitierte Vorjudikatur, VfSlg. 10565/1985 mwH, 11754/1988).

Ein solcher Eingriff wäre nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes dann verfassungswidrig, wenn der Bescheid entweder ohne jede gesetzliche Grundlage oder unter Heranziehung einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage erlassen worden wäre, wobei die denkunmöglich Anwendung des Gesetzes als Gesetzlosigkeit anzusehen ist. Ein solcher Fall läge nur dann vor, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre (vgl. etwa VfSlg. 9693/1983, 10659/1985). Auch eine denkunmöglich Würdigung des Sachverhaltes ist einer derartigen Gesetzlosigkeit gleichzuhalten (VfSlg. 7927/1976).

Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Vorschriften des Oö. GVG 1975, auf die sich der angefochtene Bescheid stützt (§§1, 4 und 6 lfd, s. dazu etwa VfSlg. 8766/1980, 9313/1982, 9767/1983, 10047/1984, 10520/1985, 10747/1986, 11718/1988, 11814/1988), könnte eine Verletzung des Eigentumsrechtes der Beschwerdeführer nur durch eine denkunmöglich Anwendung dieser Vorschriften bewirkt worden sein.

Dies war hier nicht der Fall. Die belangte Behörde erachtete iS des §6 lfd Oö. GVG 1975 die Voraussetzungen für die beantragte Genehmigung für nicht gegeben, weil zu besorgen sei, daß das den Gegenstand des Kaufvertrages bildende Grundstück "ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen" werde.

Sie durfte nach dem Vorbringen des Drittbeschwerdeführers und dem Ergebnis des von ihr ergänzten Ermittlungsverfahrens davon ausgehen, daß dieser das in Rede stehende Waldgrundstück für gewerbliche Zwecke, nämlich zur Sandgewinnung im Rahmen seines Gewerbebetriebes, zu erwerben beabsichtige. Sie konnte ferner nach dem Vorbringen des Drittbeschwerdeführers im Zuge des von ihr durchgeführten Augenscheines davon ausgehen, daß ein Sandabbau erst in Zukunft geplant sei, zumal ein wirtschaftlicher Betrieb des Sandabbaus erst bei Vorhandensein einer größeren Abbaustätte möglich sein werde. Der Drittbeschwerdeführer gab in diesem Zusammenhang an, daß er bereits seit geraumer Zeit in aussichtsreichen Verhandlungen über den Erwerb einer angrenzenden größeren Grundfläche stehe. Nach den Ausführungen des forsttechnischen Amtssachverständigen durfte die belangte Behörde ferner in vertretbarer Weise davon ausgehen, daß mit der Erteilung der - für die Aufnahme des Sandabbaus erforderlichen - Rodungsbewilligung (insbesondere im Hinblick auf die Lage und Konfiguration des kaufgegenständlichen Waldgrundstückes) derzeit nicht gerechnet werden könne. Wenn die belangte Behörde von diesen Gegebenheiten ausgehend zu der Auffassung kam, daß bei der im Zeitpunkt ihrer Entscheidung bestehenden Sach- und Rechtslage die geplante Nutzung des in Rede stehenden Grundstückes für gewerbliche Zwecke aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen (vorerst noch) nicht möglich sei, das Grundstück daher ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werde, kann ihr nicht der begründete Vorwurf einer denkunmöglichen Würdigung des maßgebenden Sachverhaltes oder sonst eines mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellenden fehlerhaften Vorgehens gemacht werden.

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 (vgl. dazu insbesondere §18 Abs2 und 4 Oö. GVG 1975; Art20 Abs2 B-VG) - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. VfSlg. 8309/1978, 9454/1982, 9456/1982, 10565/1985, 10659/1985).

4. Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid auch in dem durch Art6 StGG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht, Liegenschaften zu erwerben und über diese frei zu verfügen, nicht verletzt worden. Dem in diese Richtung zielen den Beschwerdevorwurf ist entgegenzuhalten, daß sich dieses Grundrecht, wie der Verfassungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung betont hat (vgl. etwa VfSlg. 7539/1975 mwH, 9541/1982, 10745/1986, 10896/1986), nur gegen jene historischen Beschränkungen richtet, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Art6 StGG verbietet es, 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 Liegenschaftserwerbes, wie sie die Grundverkehrsgesetze enthalten, werden dadurch nicht ausgeschlossen, vgl. etwa VfSlg. 9454/1982, 9456/1982, 9682/1983, 10562/1985, 10566/1985, 10744/1986, 10902/1986).

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht versagt, um den Erwerb des in Rede stehenden Grundstückes durch den Beschwerdeführer, der nicht Landwirt ist, zugunsten eines Landwirtes, der dieses Grundstück zu erwerben beabsichtigt, zu verhindern; die Versagung der Genehmigung erfolgte vielmehr, wie sich aus der Begründung des angefochtenen Bescheides zweifelsfrei ergibt, unter dem Gesichtspunkt grundverkehrsrechtlicher Interessen (s. dazu VfSlg. 8309/1978 320, 8766/1980 142, 9456/1982 571, 10566/1985 166), nämlich deshalb, weil nach Ansicht der belangten Behörde der Versagungstatbestand nach §6 lfd Oö. GVG 1975 vorlag.

Auch mit dem Vorbringen des Erstbeschwerdeführers und der Zweitbeschwerdeführerin, sie seien durch die Versagung der Genehmigung daran gehindert worden, aus dem Verkaufserlös für sie wertvollere und landwirtschaftlich besser nutzbare (Ersatz-)Grundstücke zu erwerben, wird eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes nicht dargetan. Dieses Recht gewährt nämlich keinen Schutz gegen Amtshandlungen, die den Liegenschaftserwerb nicht unmittelbar betreffen, mögen auch ihre

Nebenwirkungen den Erwerb von Liegenschaften rein tatsächlich verhindern (vgl. in diesem Zusammenhang in bezug auf das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Freiheit der Erwerbsbetätigung (Art6 StGG) etwa VfSlg. 9456/1982).

5. Die behaupteten Verletzungen verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte haben somit nicht stattgefunden.

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

Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (s. dazu oben II.3.b) ist es auch ausgeschlossen, daß die Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

7. 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:1991:B1176.1989

#### **Dokumentnummer**

JFT\_10089390\_89B01176\_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)