

# TE Vwgh Erkenntnis 1992/3/25 91/02/0140

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.03.1992

## Index

L67006 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Steiermark;  
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

## Norm

ABGB §425;  
ABGB §431;  
GVG Stmk 1983 §3 litf;  
GVG Stmk 1983 §7 Z4;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Seiler und die Hofräte Dr. Stoll, Dr. Bernard, DDr. Jakusch und Dr. Baumann als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Wildmann, über die Beschwerde des O in W, vertreten durch Dr. L, Rechtsanwalt in B, gegen den Bescheid der Grundverkehrslandeskommission beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung vom 17. September 1991, Zl. 8-22 Ra 2/6-91, betreffend Verweigerung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Steiermark Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid der Grundverkehrslandeskommission beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung vom 17. September 1991 wurde der Übertragung des Eigentums an dem Grundstück Nr. nn1 im Ausmaß von 1089 m2, "einkommend" in der EZ 60 KG X, aufgrund des zwischen H.F. als Verkäufer und dem Beschwerdeführer als Käufer abgeschlossenen Kaufvertrages vom 20. August 1990 gemäß § 4 Abs. 1 lit b und c, § 7 Z. 4 und § 16 des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes (StGVG 1983) nicht zugestimmt. Zur Begründung wurde nach Darstellung des Verfahrensganges im wesentlichen ausgeführt, eine Sacherledigung mittels eines Negativbescheides zufolge der Anwendung des § 3 lit. f StGVG sei nicht möglich. Diese Gesetzesstelle spreche von Grundstücken des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, dessen Gesamtausmaß ein Hektar nicht überschreite. Die Tatsache, daß das verfahrensgegenständliche Grundstück ein Teil des 6,8529 ha großen landwirtschaftlichen Betriebes F. bzw. des noch größeren Betriebes P. sei, sei im grundverkehrsbehördlichen Verfahren unbeeinträchtigt angenommen worden und habe auch der landwirtschaftliche Amtssachverständige dies in seinem Gutachten festgestellt. Dem Verfahren liege

unbestritten zugrunde, daß der Kaufgegenstand ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück darstelle und der Beschwerdeführer dieses mit einem nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Gebäude zu verbauen beabsichtige. Das eingeholte Sachverständigengutachten, dem sich die Grundverkehrslandeskommission anschließe, habe den Versagungstatbestand nach § 7 Z. 4 StGVG 1983 auch dadurch untermauert, daß es gezeigt habe, der gegenständliche Verkauf sei aus wirtschaftlicher Sicht weder für den Betrieb F. noch für den Betrieb P. notwendig. In diesem Zusammenhang sei zu bemerken, daß die Behörde von der Sachlage zum Zeitpunkt ihrer Entscheidung auszugehen habe. Ungeachtet des Vorliegens des Versagungstatbestandes nach § 7 Z. 4 leg. cit. habe die erkennende Behörde auch geprüft, inwieweit das in Rede stehende Rechtsgeschäft den Interessen des § 4 Abs. 1 lit. b und c StGVG 1983 zuwiderlaufen könnte. Im Zuge dieser Prüfung habe sie ein landwirtschaftliches Gutachten eingeholt, das aufzeige, daß über den östlichen Teil des kaufgegenständlichen Grundstückes bisher Holz aus Eigen- und Servitutswaldungen geliefert und auf den Grundstücken nn2 und nn3 gelagert worden sei. Diese Holzlieferung und Lagerung hätten nicht nur der Verkäufer, sondern auch eine Reihe anderer Waldeigentümer und Servitutsberechtigte durchgeführt. Durch die Ausscheidung der gegenständlichen Parzelle und Herausnahme dieser aus der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung würde die Bringung erschwert und der Manipulationsraum für die Lagerung wesentlich eingeengt werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 1 des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes (StGVG 1983), LGBI. Nr. 72/1983, ist die Übertragung des Eigentums, die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes und des Rechtes zur Bauführung auf fremdem Grund an einem ganz oder teilweise dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmeten Grundstück durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder durch ein Erbübereinkommen nur mit Zustimmung der zuständigen Grundverkehrskommission zulässig.

Nach § 3 lit. f leg. cit. ist die Zustimmung der Grundverkehrskommission nicht erforderlich, wenn der Rechtserwerb sich auf Grundstücke eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes bezieht, dessen Grundaussmaß ein Hektar nicht überschreitet.

Zufolge § 4 Abs. 1 StGVG 1983 ist die Zustimmung nur zu erteilen, wenn die Gewähr für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gegeben ist und wenn sie dem allgemeinen Interesse an

- a) der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen oder
- b) der Erhaltung und Förderung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder
- c) der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleineren land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht.

Gemäß § 7 Z. 4 leg. cit. ist einem Rechtsgeschäft im Sinne dieses Gesetzes die Zustimmung insbesondere nicht zu erteilen, wenn zu besorgen ist, daß Grundstücke ohne zureichenden Grund dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden.

Der Beschwerdeführer macht geltend, im Verwaltungsverfahren habe sich ergeben, der Verkäufer F. habe mit Übergabsvertrag vom 28. Dezember 1990 die Liegenschaft, zu der auch das in Rede stehende Grundstück gehöre, jedoch mit Ausnahme dieses Grundstückes, an Christian P. veräußert. Dieser Übergabsvertrag sei zwischenzeitlich von der Grundverkehrskommission genehmigt worden und sei rechtsgültig. Im Zeitpunkt der Entscheidung der belangten Behörde sei somit der Verkäufer F. nur mehr Eigentümer des gegenständlichen Grundstückes im Ausmaß von 1.089 m<sup>2</sup> gewesen. Es seien daher in diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen des § 3 lit. f StGVG 1983 für die Ausstellung der beantragten Negativbestätigung gegeben gewesen.

Mit diesen Ausführungen verkennt der Beschwerdeführer insofern die Rechtslage, als nach § 425 in Verbindung mit § 431 ABGB das Eigentum an unbeweglichen Sachen erst mit der bürgerlichen Einverleibung des Eigentumsrechtes des Erwerbers übergeht. Da im vorliegenden Fall unbestrittenermaßen der genannte Übergangsvertrag noch nicht verbüchert wurde, ist das gegenständliche Grundstück nach wie vor Teil des gesamten, weiterhin im Eigentum des

Verkäufers F. stehenden landwirtschaftlichen Betriebes im Ausmaß von 6,8529 ha. Es bildet daher keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides, wenn die belangte Behörde davon ausging, daß im vorliegenden Fall die Voraussetzungen des § 3 lit. f StGVG 1983 nicht gegeben sind.

Im Hinblick auf die Verfahrensergebnisse, insbesondere auf die von der belangten Behörde ihrer Entscheidung zugrunde gelegten Aussagen des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen, die der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde nicht mehr in Zweifel zieht, begegnet auch die Rechtsansicht der belangten Behörde, es sei der Versagungstatbestand des § 7 Z. 4 StGVG 1983 gegeben, weil der gegenständliche Verkauf aus wirtschaftlicher Sicht weder für den Betrieb des Verkäufers F. noch für den Betrieb des Übernehmers P. notwendig sei, keinen Bedenken.

Aus diesen Gründen erweist sich die Beschwerde als nicht berechtigt. Sie war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Von der Durchführung der beantragten Verhandlung war gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abzusehen.

Die Entscheidung über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.

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

ECLI:AT:VWGH:1992:1991020140.X00

#### **Im RIS seit**

13.06.2001

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

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