

# TE Vfgh Erkenntnis 1988/9/27 B960/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.09.1988

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

StGG Art5

StGG Art6 Abs1 / Erwerbsausübung

StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb

Oö GVG 1975 §4 Abs1

MRK Art6 Abs2

## Leitsatz

Oö GVG 1975; keine Bedenken gegen §4 Abs1; Versagung der Zustimmung zum Liegenschaftserwerb wegen beabsichtigter Weiterverpachtung; keine denkunmögliche, keine gleichheitswidrige Gesetzesanwendung; keine Verletzung im Recht auf Liegenschaftserwerbsfreiheit und Erwerbsausübungsfreiheit

## Spruch

Die bf. Gesellschaft ist 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.

Der Antrag, die Beschwerde dem VfGH zur Entscheidung abzutreten, wird abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission

Vöcklabruck vom 23. Februar 1987 wurde die beantragte Genehmigung

der Verpachtung der Liegenschaften EZ ... und EZ ... jeweils der

KG W... an die bf. Gesellschaft versagt.

Der von der bf. Gesellschaft gegen den genannten Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck erhobenen Berufung hat die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung mit Bescheid vom 9. Juni 1987 gemäß §4 Abs1 Oö GVG 1975, LGBl. 53, iVm §58 AVG nach Ergänzung des

Ermittlungsverfahrens keine Folge gegeben.

Der Bescheid wird wie folgt begründet:

"Die Verpächter sind unter anderem Eigentümer eines bäuerlichen Vollerwerbsbetriebes, zu dem ungefähr 30 ha land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen gehören. Sie sind überdies Eigentümer eines Gewerbebetriebes, zu dem die Güterbeförderung sowie die Durchführung von Baggerungen, Erdaushub und Planierungsarbeiten gehören. Mit dem gegenständlichen Unternehmenspachtvertrag haben sie sowohl ihren Gewerbebetrieb wie auch den bäuerlichen Betrieb an die W Sch Transportgesellschaft mbH. verpachtet. Allein zeichnungsberechtigte Geschäftsführerin dieser Gesellschaft ist die 25-jährige Studentin W Sch, die Tochter der Verpächter. Gegen die Verpächter ist ein Zwangsversteigerungsverfahren anhängig, dessen Gegenstand unter anderem auch die verpachtete Landwirtschaft ist. Gegen die Verpächter ist beim Kreisgericht Wels zu 12EVr1243/86 unter anderem wegen Abschluß des gegenständlichen Unternehmenspachtvertrages ein Strafverfahren anhängig, in dem gegen sie ein Strafantrag wegen Vergehens der Vollstreckungsvereitelung nach dem §261 Abs1 und 2 StGB. erhoben wurde.

Soweit in der Berufung die Verletzung des Parteigehörs durch die Bezirksgrundverkehrskommission gerügt wurde, wurde diesem Vorbringen durch die Ladung der Vertragsparteien vor die Landesgrundverkehrskommission Rechnung getragen. Erschienen ist allerdings nur der Substitut des Rechtsanwaltes Dr. H, der zu den wesentlichen Fragen über den Zweck der Gründung der pachtenden Ges.mbH. und den Abschluß des Pachtvertrages gerade durch diese sowie über die Art der beabsichtigten Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes keinerlei Auskunft geben konnte.

Ausgehend vom Akteninhalt und den Ergebnissen des ergänzten Ermittlungsverfahrens hat die pachtende Gesellschaft das Pachtobjekt an eine weitere Ges.mbH., nämlich die R Sch Transportgesellschaft mbH. verpachtet, die dieselben Gesellschafter aufweist, wobei jedoch andere Geschäftsführungsverhältnisse herrschen. Diese Vorgangsweise, nämlich die Pachtung eines bäuerlichen Betriebes durch eine Ges.mbH. und die Weiterverpachtung an eine weitere Ges.mbH. deutet tatsächlich darauf hin, daß Zweck der Gründung dieser Gesellschaften es war, die Wirksamkeit der Zwangsversteigerung zu vereiteln oder doch zu vermindern. Abgesehen davon steht im grundverkehrsbehördlichen Verfahren aber im Vordergrund, ob der gegenständliche Pachtvertrag, nämlich die Verpachtung des bäuerlichen Vollerwerbsbetriebes der Verpächter an die W Sch Transportgesellschaft mbH. den im §4 Abs1 O.ö. GVG. 1975 geschützten öffentlichen Interessen entspricht. Die Voraussetzungen für die Genehmigung nach den Vorschriften dieser Gesetzesstelle sind nur gegeben, wenn das Rechtsgeschäft sowohl den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen sowie an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder an der Erhaltung eines kleinen oder mittleren landwirtschaftlichen Grundbesitzes entspricht. Diese Vorschrift bezweckt insgesamt die Erhaltung der bestehenden klein- und mittelbäuerlichen agrarischen Besitzstruktur. Diese Voraussetzungen erfüllt das vorliegende Rechtsgeschäft nicht. Wenn auch aus der Tatsache, daß der Pachtvertrag auf Seite der Pächter nicht von einer physischen Person oder mehreren physischen Personen abgeschlossen wurde, sondern von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung noch nicht zwingend geschlossen werden kann, daß allein dadurch bereits eine Verschlechterung der agrarischen Besitzstruktur eintreten wird, so kann doch nicht übersehen werden, daß die allein zeichnungsbefugte, geschäftsführende Gesellschafterin als Studentin weder zeitlich noch nach ihrer Befähigung geeignet ist, diesen landwirtschaftlichen Betrieb ordnungsgemäß zu führen. Diesem Umstand kommt im Ergebnis deswegen geringere Bedeutung zu, weil nach dem Bericht der Bezirksbauernkammer die pachtende Gesellschaft das Pachtobjekt bereits wieder weiter verpachtet hat und zwar wiederum an eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, wobei Gesellschafter wiederum Kinder der Verpächter sind, nur mit anderen Mehrheits- und Geschäftsführungsverhältnissen. Die Wahl dieser Vorgangsweise der Verpachtung an eine Gesellschaft dieser Art und die sofortige Weiterverpachtung läßt den Schluß zu, daß Zweck dieser Vorgangsweise nicht die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieses landwirtschaftlichen Betriebes, - die auch nicht gewährleistet erscheint -, sondern damit andere Zwecke im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren verfolgt werden."

2. Gegen diesen Bescheid der Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung vom 9. Juni 1987 richtet sich die unter Berufung auf Art144 B-VG erhobene Beschwerde.

Die bf. Gesellschaft macht geltend, durch den angefochtenen Bescheid in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Freiheit der Erwerbstätigkeit und des Erwerbes von Liegenschaften sowie wegen Nichtbeachtung des Grundsatzes der

Unschuldsvermutung in ihren Rechten verletzt zu sein und beantragt, den angefochtenen Bescheid kostenpflichtig aufzuheben, die Beschwerde in eventuelle dem VfGH zur Entscheidung abzutreten.

II. Der VfGH hat erwogen:

1. Im Gegensatz zum erstinstanzlichen Bescheid, in dem die Versagung der Genehmigung sowohl auf §4 als auch auf §6 OÖ GVG 1975 gestützt war, hat die bel. Beh. bei Erlassung des angefochtenen Bescheides allein die Bestimmung des §4 Abs1 OÖ GVG 1975 angewendet.

Nach §4 Abs1 OÖ GVG ist ein Rechtsgeschäft gemäß §1 Abs1 OÖ GVG nur dann zu genehmigen, wenn es den öffentlichen Interessen an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes entspricht.

Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit dieser Vorschrift und der sonstigen Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides sind in der Beschwerde nicht geltend gemacht worden.

Im Verfahren vor dem VfGH sind solche Bedenken nicht entstanden (vgl. zB VfSlg. 9652/1983).

2.a) Die bf. Gesellschaft behauptet, durch den angefochtenen Bescheid vor allem in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden zu sein. Sie begründet dies damit, daß sowohl die Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck als auch die OÖ Landesgrundverkehrskommission die dem Bescheid zugrundeliegenden Gesetzesbestimmungen denkmöglich angewendet hätten. Einerseits sei nämlich die Bezirksgrundverkehrskommission zu Unrecht davon ausgegangen, daß die Verpächter der Liegenschaft mit der Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens das Recht verloren hätten, über die Liegenschaft zu verfügen und andererseits hätten sowohl die Bezirksgrundverkehrskommission als auch die Landesgrundverkehrskommission unzutreffenderweise angenommen, daß die beantragte Verpachtung gesetzwidrige Zwecke verfolge.

Soweit die Vorwürfe der bf. Gesellschaft lediglich den - erstinstanzlichen - Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck betreffen, können sie unerörtert auf sich beruhen, weil die Entscheidung der Berufungsbehörde auf eigenen Erwägungen basiert und im übrigen der VfGH nicht zur Überprüfung von erstinstanzlichen Bescheiden berufen ist.

b) Es sei weiters der in Art6 MRK normierte Grundsatz der Unschuldsvermutung verletzt worden, weil der Bescheidebegründung der Vorwurf zu entnehmen sei, daß gegen die Verpächter unter anderem wegen Abschluß des gegenständlichen Pachtvertrages ein Strafverfahren wegen des Vergehens der Vollstreckungsvereitelung anhängig sei.

c) Die bf. Gesellschaft macht weiters geltend, in dem durch Art6 Abs1 StGG gewährleisteten Recht auf Freiheit der Erwerbstätigkeit verletzt worden zu sein, weil "keine denkmögliche Sachverhaltsgrundlage bestehe, die die Behörde ermächtigen würde, eine bestimmte Erwerbsbetätigung (Verpachtung) zu untersagen."

d) Überdies werde durch den angefochtenen Bescheid das Recht des Erwerbs von Liegenschaften dadurch verletzt, daß der Bf. ein solcher Erwerb untersagt werde, obwohl sie die dafür notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen erfülle. Dies verstoße gegen Art6 StGG, der es verbiete, eine bevorrechtete Klasse der Landwirte gegenüber anderen Personen zu schaffen, die ebenfalls fähig wären, landwirtschaftliche Tätigkeiten auszuüben.

3.a) Der eine Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung aussprechende, angefochtene Bescheid greift in das Eigentum der bf. Gesellschaft ein. Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH nur dann verfassungswidrig, wenn der ihn verfügende Bescheid unter Heranziehung einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage erlassen worden oder wenn er gesetzlos ergangen wäre, wobei die denkmögliche Anwendung eines Gesetzes ebenfalls als Gesetzlosigkeit angesehen wird (vgl. zB VfSlg. 9913/1984, 10447/1985).

Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH (zB VfSlg. 9474/1982) durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nur verletzt werden, wenn dieser auf einer mit dem Gleichheitsgebot in Widerspruch stehenden Rechtsgrundlage beruht oder wenn die Behörde Willkür geübt hat.

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, in einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der

Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980, 9600/1983).

Im angefochtenen Berufungsbescheid werden die Ergebnisse des Administrativverfahrens (in dessen Rahmen in beiden Instanzen ein ausführliches Ermittlungsverfahren durchgeführt wurde) eingehend dargestellt. Wenn die bel. Beh. auf Grundlage der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens zu dem Ergebnis gelangte, daß die Pachtung des beschwerdegegenständlichen Grundstückes durch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung und die sofortige Weiterverpachtung an eine Gesellschaft gleicher Art nicht den in §4 Abs1 OÖ GVG genannten öffentlichen Interessen entspricht, so kann ihr damit keine denkunmögliche Auslegung der Bestimmungen des OÖ GVG zum Vorwurf gemacht werden (siehe zB VfSlg. 7927/1976, ebenfalls betreffend die Versagung der Zustimmung zu einem Liegenschaftserwerb nach dem OÖ GVG 1975 wegen beabsichtigter Weiterverpachtung des Grundstückes durch den Käufer).

Bereits daraus ist zu ersehen, daß dem angefochtenen Bescheid kein im Sinne der oben zitierten Judikatur zu den Grundrechten auf Unversehrtheit des Eigentums und Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz in die Verfassungssphäre reichender Fehler innewohnt.

b) Zu dem in der Beschwerde behaupteten Verstoß gegen die Unschuldsvermutung genügt der Hinweis, daß die bel. Beh. mit dem Verweis auf das - im übrigen gegen die Verpächter des Grundstückes - anhängige Strafverfahren keineswegs die Behauptung aufgestellt hat, es sei eine strafbare Handlung begangen worden; die bel. Beh. hat mit ihrem Hinweis auf das anhängige Strafverfahren vielmehr lediglich ein weiteres - im übrigen gar nicht tragendes - Argument dafür vorgebracht, daß das vorliegende Rechtsgeschäft nicht den von §4 Abs1 OÖ GVG 1975 geschützten öffentlichen Interessen entspreche.

c) Eine Verletzung des Grundrechtes auf Freiheit der Erwerbsausübung setzt voraus, daß einem Staatsbürger durch verwaltungsbehördlichen Bescheid der Antritt oder die Ausübung einer bestimmten Erwerbsbetätigung untersagt wird (zB VfSlg. 9169/1981, 9680/1983). Selbst wenn man beiseite läßt, daß mit der in der Beschwerde gewählten Formulierung in Wahrheit eine Verletzung dieses Grundrechtes hinsichtlich der Verpächter und nicht hinsichtlich der bf. Gesellschaft gerügt wird, kann im vorliegenden Fall jedoch nicht die Rede von einer derartigen Grundrechtsverletzung sein; die in Wahrung der im Grundverkehrsrecht geschützten öffentlichen Interessen erfolgte Untersagung eines beabsichtigten Rechtserwerbes bedeutet nämlich keineswegs, daß dem Bf. der Antritt oder die Ausübung einer beruflichen Tätigkeit als Landwirt verwehrt wird (vgl. zB VfSlg. 10789/1986).

d) Soweit von der bf. Gesellschaft geltend gemacht wird, daß es durch Art6 StGG ausgeschlossen sei, eine bevorrechtete Klasse von Landwirten zu schaffen, ist darauf hinzuweisen, daß im angefochtenen Bescheid - wie aus der Begründung hervorgeht - die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ausschließlich mit Rücksicht auf die Interessen nach §4 Abs1 OÖ GVG und nicht etwa mit Rücksicht darauf versagt wurde, daß der bf. Gesellschaft die Eigenschaft eines Landwirtes gar nicht zukomme, wogegen als Pächter des Grundstückes eine Person in Betracht käme, die bereits Landwirt sei (vgl. VfSlg. 9070/1981, 9682/1983).

4. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, daß die Behörde die Rechtslage weder (grob) unrichtig beurteilt hat, noch ihr gravierende, in die Verfassungssphäre reichende Verfahrensfehler unterlaufen sind.

Die bf. Gesellschaft ist damit im Eigentumsrecht, im Gleichheitsrecht, sowie in den anderen von ihr geltend gemachten Rechten nicht verletzt worden.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die bf. Gesellschaft in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, daß sie in ihren Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

5. Da die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, wie sich aus §18 OÖ GVG ergibt, dem Art133 Z4 B-VG entsprechend organisiert ist und ihre Bescheide nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungsweg unterliegen (§18 Abs2 OÖ GVG), ist der Antrag auf Abtretung der Beschwerde an den VwGH abzuweisen (vgl. zB VfSlg. 9131/1981).

Dies konnte gemäß §19 Abs4 Z1 und 2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1988:B960.1987

**Dokumentnummer**

JFT\_10119073\_87B00960\_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)