jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE Vfgh Erkenntnis 1986/6/25 B780/84

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.06.1986

**Index**

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

**Norm**

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art83 Abs2
B-VG Art133 Z4
Tir GVG 1983 §4 Abs1, §8 Abs1
Tir GVG 1983 §5, §5 Abs1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc
Tir GVG 1983 §13 Abs1 lita
Tir HöfeG §9

**Leitsatz**

Tir. GVG 1983; Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß §4 Abs1 iVm §6 Abs1 litc; keine Bedenken gegen §9 Tir. HöfeG; keine Bedenken gegen instanzenmäßige Verbindung zwischen weisungsgebundener Behörde erster Instanz und weisungsfreier Berufungsbehörde - Art133 Z4 B-VG verfassungsrechtliche Grundlage des §13; Willkür durch Verkennen der Rechtslage in entscheidendem Punkt, mangelhaftes Ermittlungsverfahren, leichtfertiges Abgehen vom Akteninhalt bei gleichzeitiger Ignorierung des Parteienvorbringens

**Spruch**

Die Bf. sind durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

**Begründung**

Entscheidungsgründe:

1. Mit Kaufvertrag vom 1. Juli 1983 verkaufte S H, Bauer in Fügen, die Gp. ..., Wiese in EZ ... KG Fügen im Ausmaß von 4946 Quadratmeter an A D, Land- und Gastwirt in Fügen, zur landwirtschaftlichen Nutzung um einen Kaufpreis von 500000 S.

2.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Fügen vom 4. Jänner 1984 wurde diesem Rechtserwerb gemäß §§4 Abs1 und 6 Abs1 litc GVG 1983, Tir. LGBl. 69, die Zustimmung versagt.

2.2. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde vom 21. August 1984, Z LGv-977/5, als unbegründet abgewiesen.

Der Bescheid ist im wesentlichen wie folgt begründet:

Zunächst verweist die bel. Beh. darauf, daß die Grundverkehrsbehörde erster Instanz die Zustimmung verweigert hat, weil die Liegenschaft des Verkäufers 7,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche umfasse und damit an der Grenze der Lebensfähigkeit liege, der Verkäufer vor kurzem mit öffentlicher Unterstützung ein neues Wirtschaftsgebäude errichtet habe und diese Unterstützung gewährt worden sei, um den Hof existenzfähig zu halten; es sei nun widersprüchlich, einerseits den Ausbau einer Hofstelle zu unterstützen, wenn andererseits Grundstücke dem Gutsbestand entzogen würden. Der Verkauf von 0,5 ha bedeute einen spürbaren Verlust für den Hof. Die geltend gemachte Notwendigkeit der Abdeckung eines Schuldenstandes von 700000 S sei kein zureichender Grund für den Verkauf des Grundstückes. Darüber hinaus sei nach Ansicht der bel. Beh. festzustellen, daß beim Käufer ein leistungsfähiger mittlerer oder kleiner Landwirtschaftsbetrieb nicht vorliege. Im Bereich des Wohnhauses des Käufers in Fügen, zu dem ein kleines Wirtschaftsgebäude gehöre, verfüge er lediglich über 1200 Quadratmeter Grund; 0,5 ha Wiese befänden sich abseits gelegen in Fügenberg, wo auch der Käufer in dem dort befindlichen ihm gehörigen Gasthof seinen Wohnsitz habe. Das Wohnhaus in Fügen werde von der Tochter des Käufers bewohnt, wobei dieser Umstand dafür ausschlaggebend sein dürfe, daß im Erhebungszeitpunkt Vieh nicht gehalten worden sei. All diese Umstände zeigten, daß beim Erwerber ein iS der Zielsetzungen des GVG schützenswerter landwirtschaftlicher Betrieb nicht vorliege, sodaß das Kaufgrundstück ohne zureichenden Grund dem Landwirtschaftsbetrieb des Verkäufers entzogen würde. Die geltend gemachten finanziellen Interessen könnten im gegenständlichen Verfahren nicht von ausschlaggebender Bedeutung sein. Der Käufer könne sich nicht auf §8 GVG berufen; dazu komme, daß eine selbst herbeigeführte Verschuldung die Anwendung des §8 GVG niemals rechtfertigen könne.

3.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, an den VfGH gerichtete Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter und auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3.2. Die bel. Beh. hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde begehrt.

4. Ua. aus Anlaß dieser Beschwerde leitete der VfGH ein Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der lita, c, d, e und f des §13 Abs4 Z1 GVG 1983 ein.

Mit Erk. VfSlg. 10639/1985 wurde sodann ausgesprochen, daß die in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen nicht als verfassungswidrig aufgehoben werden. Der VfGH erachtete es, ebenso wie der EuGM R im Urteil vom 22. Oktober 1984 in der Rechtssache Sramek, mit Art6 MRK für unvereinbar, daß ein Tribunal - die Landesgrundverkehrsbehörde ist ein solches - jemand zu seinen Mitgliedern zählt, der sich bei seiner beruflichen Tätigkeit außerhalb der Landesgrundverkehrsbehörde gegenüber einer im grundverkehrsbehördlichen Verfahren einschreitenden Partei in einem Verhältnis funktioneller oder dienstlicher Unterordnung befindet, wie dies im Fall Sramek beim Berichterstatter der Landesgrundverkehrsbehörde in Relation zum Landesgrundverkehrsreferenten der Fall war. Der Verfassungsverstoß sei jedoch nicht in den in Prüfung gezogenen Bestimmungen grundgelegt. Da das dargelegte, aus Art6 MRK erfließende Verfassungsgebot einfach-gesetzlicher Anordnungen nicht bedürfe, um der Verfassung Geltung zu verschaffen, seien die aufgeworfenen Bedenken nicht den in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen anzulasten.

5. Aufgrund dieses Ergebnisses des Gesetzesprüfungsverfahrens ist auf die Beschwerdebehauptungen einzugehen. Der VfGH hat hiezu erwogen:

5.1.1. Die Beschwerde behauptet zunächst eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, weil die Grundverkehrsbehörde erster Instanz unrichtig zusammengesetzt gewesen sei; "nach Wissen des Beschwerdeführers" sei der von der Gemeinde Fügen entsandte Beisitzer der Höfekommission entgegen der Bestimmung des §9 Tir. Höfegesetz nicht Berufsangehöriger der Land- und Forstwirtschaft gewesen. Die zitierte Bestimmung sei außerdem zu unbestimmt; offenbar habe aber der Gesetzgeber vor Augen gehabt, daß eine in land- und forstwirtschaftlichen Belangen ausgebildete Person Mitglied der Kommission sein sollte. Verfassungsrechtliche Bedenken bestünden aber auch gegen die den Instanzenzug betreffenden Regelungen des GVG, da in erster Instanz eine kollegial eingerichtete Verwaltungsbehörde entscheide, deren Mitglieder weisungsgebunden seien, wohingegen in zweiter Instanz eine nicht weisungsgebundene Kollegialbehörde entscheide. Eine derartige Vermengung weisungsfreier und weisungsgebundener Behörden passe nicht in die österreichische

Rechtsordnung und sei verfassungsrechtlich bedenklich.

5.1.2. Das Beschwerdevorbringen ist verfehlt. Eine vom VfGH durchgeführte Erhebung hat ergeben, daß das vom Gemeinderat der Gemeinde Fügen entsandte Mitglied selbständiger Landwirt und damit Berufsangehöriger iS des nach §13 Abs1 lita GVG maßgeblichen §9 des Tir. Höfegesetzes, LGBl. 47/1900 idgF, ist. Der VfGH hegt auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen diese Bestimmung. Zu den in der Beschwerde aufgeworfenen Bedenken gegen die instanzenmäßige Verbindung zwischen einer weisungsgebundenen Behörde erster Instanz und einer weisungsfreien Berufungsbehörde genügt es, auf Art133 Z4 B-VG als verfassungsrechtliche Grundlage des §13 GVG zu verweisen.

5.2.1. In der Beschwerde wird des weiteren eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Eigentumsrechtes und - der Sache nach - eine Gleichheitsverletzung geltend gemacht. Entgegen der Meinung der bel. Beh. hätte im vorliegenden Fall die grundverkehrsbehördliche Bewilligung geradezu erteilt werden müssen, um den Erfordernissen des §4 GVG gerecht zu werden. Die Veräußerung werde vom Verkäufer einzig und allein veranlaßt, um sein Bauerngut erhalten zu können. Es sei im Verfahren offengelegt worden, daß auf seiten des Verkäufers ein erheblicher Schuldenstand vorliege, der durch notwendige Neubau- und Renovierungsarbeiten an den Wirtschaftsgebäuden entstanden sei; ohne Abverkauf des vertragsgegenständlichen Grundstückes drohe über kurz oder lang ein zwangsweiser Verkauf der gesamten Liegenschaft. Die bel. Beh. hätte selbstverständlich diese wirtschaftliche Seite abzuwägen gehabt, denn nichts anderes als die Wirtschaftsfähigkeit könne nach §4 GVG mit den Worten "Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes" gemeint sein. Aber auch auf seiten des Käufers liege ein Ausschließungsgrund iS des §6 Abs1 litc GVG nicht vor. Im Verfahren sei ausführlich dargetan worden, daß der Käufer willens und in der Lage sei, das Kaufobjekt landwirtschaftlich zu nützen, dies sogar besser, als es bisher durch den Verkäufer der Fall war. Eine Bewirtschaftung durch den Verkäufer sei nämlich nur unter relativ erschwerten Bedingungen möglich, da für den Viehtrieb zwei Straßen - darunter eine stark frequentierte Bundesstraße - und Bahngeleise überquert werden müßten; der Käufer könne jedoch von seinem Wirtschaftsgebäude aus das Kaufobjekt wesentlich näher und gefahrlos bewirtschaften. Auch unter diesen Gesichtspunkten sei eine Bewilligung "nicht nur nicht verwehrt, sondern geradezu verboten" gewesen.

5.2.2. Der angefochtene Bescheid greift in das Eigentumsrecht ein. Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des VfGH (zB VfSlg. 9708/1983, 9720/1983) dann verfassungswidrig, wenn der ihn verfügende Bescheid ohne jede Rechtsgrundlage ergangen wäre oder auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte, oder wenn die Behörde bei Erlassung des Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage in denkunmöglicher Weise angewendet hätte.

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.

Der angefochtene Bescheid stützt sich in materiell-rechtlicher Hinsicht insbesondere auf §5 GVG. Nach der zitierten Gesetzesstelle ist einem Rechtserwerb iS des §3 Abs1 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."

Verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Bestimmung wurden nicht geltend gemacht, solche sind im VfGH aus Anlaß des vorliegenden Beschwerdefalles auch nicht entstanden (vgl. insbesondere auch VfSlg. 7685/1975, 8245/1978, 9063/1981).

Die geltend gemachten Rechtsverletzungen kämen daher nur in Frage, wenn die bel. Beh. das Gesetz denkunmöglich angewendet oder Willkür geübt hätte.

Ein willkürliches Verhalten kann der Behörde insbesondere dann vorgeworfen werden, wenn der angefochtene Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (zB VfSlg. 9726/1983), was auch bei Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt,

insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens oder einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes zutrifft (zB VfSlg. 8808/1980 und die dort angeführte Rechtsprechung, 9600/1983), aber auch dann, wenn es die Behörde unterläßt, sich auch mit den Gründen auseinanderzusetzen, die für die Bejahung der Anspruchsberechtigung zu sprechen scheinen, sodaß sie gar nicht in die Lage kommt, Gründe und Gegengründe einander gegenüberzustellen und dem größeren Gewicht der Argumente den Ausschlag geben zu lassen (vgl. VfSlg. 8674/1979, 9665/1983). Ein solcher Vorwurf ist der bel. Beh. im vorliegenden Fall zu machen:

Verfehlt - weil einer Abwägung vom Ansatz her abträglich - ist schon die im angefochtenen Bescheid anklingende Ansicht, daß bestimmte Aspekte der Rechtslage nicht von beiden Vertragsparteien im Verfahren aufgegriffen werden könnten. Daß die bel. Beh. hiebei die Rechtslage verkennt, ergibt sich schon daraus, daß dann, wenn auf ein dermaßen gewonnenes Ergebnis die Versagung einer Genehmigung gestützt wird, ein Eingriff in die Rechtssphäre beider Vertragsteile erfolgt. Es ist - bei einer sachlichen Betrachtung der maßgeblichen Fragen - im vorliegenden Fall nicht zu übersehen, daß die Frage, ob die Abtrennung des Kaufobjektes vom landwirtschaftlichen Besitz des Verkäufers einen wesentlichen Bestandteil dieses Besitzes zum Gegenstand hat und ob dieser noch lebensfähig bleibt (§5 Z1 GVG), in einer engen Beziehung zur Frage steht, ob die Zustimmung zum Verkauf mit Rücksicht auf die persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse des Verkäufers zu erteilen ist, weil ansonsten der gänzliche Verfall des Gutes unabwendbar wäre (§8 Abs1 GVG), was nur durch eine Interessenabwägung gelöst werden kann. Die bel. Beh. hat die Rechtslage in diesem entscheidenden Punkt verkannt und hiezu Gründe und Gegengründe in keiner Weise abgewogen; sie hat zudem auch so gut wie überhaupt kein Ermittlungsverfahren durchgeführt. Worauf die Bemerkung, eine selbstverschuldete Notlage könne nach §8 Abs1 GVG keine Berücksichtigung finden, Bezug nimmt, ist überhaupt nicht erkennbar, steht doch der Finanzbedarf des Verkäufers offensichtlich im Zusammenhang mit Schäden, die ihn aufgrund von Naturereignissen getroffen haben. Die bel. Beh. wird im fortgesetzten Verfahren bei der Interessenabwägung insbesondere zu berücksichtigen haben, daß nach der vorliegenden Aktenlage kaum von einem besonderen Interesse an dem Verkaufsobjekt für die Nutzung des landwirtschaftlichen Gutes des Verkäufers die Rede sein kann, handelt es sich doch nur um eine magere Wiese, die sich auch in keiner günstigen Lage zu dem ansonsten arrondierten landwirtschaftlichen Gut befindet. Hiezu ist auf den Erhebungsbericht als Ergebnis der von der bel. Beh. veranlaßten Ermittlungen zu verweisen, in dem sich folgendes findet:

"Der Verkäufer ist Eigentümer des Hofes E in Fügen-Kapfing mit einem

Gesamtausmaß von 7,6431 ha. Er bewirtschaftet diesen selbst. Durch

Schneedruck wurde das Wirtschaftsgebäude so stark beschädigt, daß ein

Neubau notwendig war. Aus dieser Baumaßnahme rührt die Verschuldung

des Betriebes her. Der landwirtschaftliche Besitz ist im wesentlichen

arrondiert und liegt in günstiger Lage bei der Hofstelle. Die

vertragsgegenständliche Gp. ... befindet sich ca. 400 m von der

Hofstelle entfernt zwischen dem Zillerfluß und dem Bahnkörper der

Zillertalbahn. Es handelt sich um ein ebenes Wiesengrundstück, das im

Zuge der Zillerverbauung aufgeschüttet wurde. Der karge Wuchs läßt

auf eine magere und seichte Humusschicht schließen. Die Gp. ... liegt

im Freiland und wurde bisher vom Verkäufer bewirtschaftet; auch heuer ist vorgesehen, daß der Verkäufer die Nutzung durchführt."

Inwiefern das Kaufobjekt dennoch zur Erhaltung der Lebensfähigkeit des landwirtschaftlichen Gutes des Verkäufers benötigt wird und inwiefern der Erlös aus einem Verkauf für die Verhinderung des Verfalles dieses Gutes Bedeutung besitzt, wird somit im fortgesetzten Verfahren zu klären sein.

Die bel. Beh. hat sich aber auch mit der Frage einer künftigen Selbstbewirtschaftung durch den Käufer kaum befaßt und in einer Weise beantwortet, die in der Aktenlage keine Deckung findet.

Schon in dem an die Grundverkehrsbehörde erster Instanz gestellten Genehmigungsansuchen wird dargelegt, daß der

Käufer das Kaufobjekt zur Arrondierung seiner Landwirtschaft K, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Kaufobjektes befindet, erwerbe. Durch den Zukauf sei eine bessere Bewirtschaftung dieses Gutes gewährleistet. Nach einem Vorhalt der Grundverkehrsbehörde erster Instanz, daß der Käufer kein Landwirt sei und über keine Hofstelle verfüge, legte der Käufer dar, daß er eine Hofstelle, bestehend aus Haus und Stall, bereits 1953 erbaut habe und ständig in der Landwirtschaft tätig sei. Er sei jahrzehntelang als Senner auf der Alpe S und auf der G-Alm tätig gewesen und bewirtschafte diese heute noch. Er sei auch Mitbesitzer dieser G-Alm und betreue dort jeden Sommer 80 bis 90 Stück Vieh. Mit dem gegenständlichen Grundstückskauf gehe es dem Käufer um eine Vergrößerung und Verbesserung der Struktur seiner Landwirtschaft. Aufgrund weiterer Anfragen der Grundverkehrsbehörde, wieviel Vieh und wieviele Anteile an der G-Alm der Käufer besitze, sprach er bei der Grundverkehrsbehörde erster Instanz persönlich vor, wo folgendes Protokoll mit ihm aufgenommen wurde:

"Ich war mein Leben lang Landwirt. Von meinem Vater habe ich 22 Gräser, das sind 1/3 Anteil an der G-Alpe, geerbt. Im Jahre 1953 habe ich in K ein Wohnhaus mit Stallgebäude gebaut. Der Stall ist in seiner Größe für etwa 10 Stück Kühe ausgelegt. Die Landwirtschaft habe ich immer so betrieben, daß ich im Frühjahr Jungtiere und Kühe kaufte, diese auf meiner Alpe betreute und schließlich im Herbst wieder verkaufte, da ich zuwenig Feld für eine Überwinterung hatte. Zwischendurch konnte ich das Vieh in meinem Stall in K einstellen. Ich möchte auch festhalten, daß ich bereits im Jahre 1969 ein Feld im Ausmaß von ca. 1/2 ha käuflich erwarb und mir damals die Grundverkehrsbehörde die Genehmigung erteilte. Ich habe auch öfters Grundstücke im Pachtwege bewirtschaftet.

Ich möchte noch darauf hinweisen, daß die kaufgegenständliche Wiese nur etwa 100 m von meinem Stall entfernt ist und daher zum Ätzen bzw. Beweiden bestens geeignet ist. Aus dem Vorgenannten ergibt sich, daß ich durchaus in der Lage bin, diese Wiese selbst und in ordnungsgemäßer Weise zu bewirtschaften. Bis vor etwa 8 Jahren habe ich hauptsächlich als Eigentümer oder Pächter von der Landwirtschaft gelebt. Ich habe dann den Gasthof H in Fügenberg gebaut, und seither stellt die Landwirtschaft noch einen Nebenerwerb dar."

Dies wird auch in dem bereits erwähnten Bericht über die von der bel. Beh. veranlaßten Erhebungen bestätigt. Dennoch setzt sich die bel. Beh. mit diesen Ermittlungsergebnissen nicht auseinander.

Im angefochtenen Bescheid findet schließlich aber auch eine vom Käufer gemäß§45 Abs3 AVG abgegebene Stellungnahme keine Berücksichtigung, aus der hervorgeht, daß er inzwischen bereits Vieh erworben hat, weil ihm der beabsichtigte Grunderwerb ermögliche, das Vieh über das ganze Jahr zu halten, während ihm bisher ein Ätzen des Viehs im Frühjahr und Herbst nicht möglich gewesen sei.

Die bel. Beh. hat diese Ermittlungsergebnisse im angefochtenen Bescheid übergangen und hat somit auch insofern Gründe und Gegengründe, die für das Ergebnis maßgeblich sind, einander nicht gegenübergestellt. Damit ist die bel. Beh. in entscheidenden Punkten unter gleichzeitiger Ignorierung des Parteivorbringens vom Inhalt der Akten leichtfertig abgegangen.

5.3. Der angefochtene Bescheid war daher wegen Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz aufzuheben. Bei diesem Ergebnis war auf weitere Fragen nicht einzugehen.

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Kollegialbehörde, Verwaltungsverfahren, Ermittlungsverfahren

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1986:B780.1984

**Dokumentnummer**

JFT_10139375_84B00780_00

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at