jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vfgh Erkenntnis 1986/6/20 B208/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.06.1986

**Index**

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

**Norm**

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
MRK Art6
StGG Art5
StGG Art6 Abs1 / Erwerbsausübung
Tir GVG 1983 §4 Abs1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

**Leitsatz**

Tir. GVG 1983; Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu der Einbringung einer Liegenschaft in eine GesmbH gemäß §§4 Abs1 iVm. §6 Abs1 litc nach Berufung des Grundverkehrsreferenten; keine Verletzung des Art6 MRK; keine willkürliche oder denkunmögliche Annahme mangelnder Selbstbewirtschaftung durch die Gesellschafter; keine Verletzung im Eigentums- und im Gleichheitsrecht; keine Verletzung im Recht auf Erwerbsausübungsfreiheit

**Spruch**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**Begründung**

Entscheidungsgründe:

1. Die Bf. schlossen am 16. März 1984 in Form eines Notariatsaktes einen Gesellschaftsvertrag über die Errichtung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma "L-Agrarbetriebsgesellschaft m. b. H.".

Vereinbarter Gegenstand des Unternehmens ist die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der Liegenschaft EZ ... KG Stummerberg, L, die Errichtung von Obstkulturen auf dieser Liegenschaft und die Verwertung und der Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Produkten.

Vertragsgemäß hat die Gesellschafterin M H die in ihrem grundbücherlichen Eigentum stehende Liegenschaft EZ ... KG Stummerberg einzubringen, wohingegen die beiden anderen Gesellschafter Bareinlagen einbringen sollen. Im Vertrag ist festgehalten, daß die Einbringung der Liegenschaft der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf und daß bis zur rechtskräftigen Erteilung dieser Genehmigung der Gesellschaftsvertrag aufschiebend bedingt ist.

2.1. Über Antrag der gründenden Gesellschafter - die GesmbH ist mangels Eintragung im Handelsregister bisher nicht

existent geworden - erteilte die Grundverkehrsbehörde Stummerberg mit Bescheid vom 25. April 1984 gemäß §3 Abs1 des Grundverkehrsgesetzes 1983, LGBl. 69, der mit dem zitierten Gesellschaftsvertrag beabsichtigten Eigentumsübertragung der Liegenschaft EZ ... KG Stummerberg, bestehend aus diversen land- und forstwirtschaftlichen Grundparzellen, an die "L-Agrarbetriebsgesellschaft m. b. H." zur landwirtschaftlichen Nutzung ihre Zustimmung.

2.2. Der dagegen erhobenen Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten vom 16. Mai 1984 wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 8. Feber 1985, Z LGv-1037/4-84, Folge gegeben und der gegenständlichen Eigentumsübertragung gemäß §4 Abs1 und §6 Abs1 litc GVG 1983 die Zustimmung versagt.

3.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde der gründenden Gesellschafter, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Freiheit der Erwerbstätigkeit geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3.2. Die bel. Beh. hat die Verwaltungsakten vorgelegt, auf Erstattung einer Gegenschrift jedoch verzichtet.

4. Ua. aus Anlaß dieser Beschwerde leitete der VfGH von Amts wegen gemäß Art140 B-VG 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 EuGMR 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. Zunächst ist festzuhalten, daß sich im Zeitpunkt der Erlassung des bekämpften Bescheides weder der in diesem Zeitpunkt zum Landesgrundverkehrsreferenten bestellte Dr. H A noch dessen Stellvertreter Dr. J G gegenüber einem Mitglied der bel. Beh. in dessen beruflicher Tätigkeit außerhalb der Landesgrundverkehrsbehörde in einem Verhältnis funktioneller oder dienstlicher Überordnung befand. Eine Verletzung des Art6 M RK, wie sie im Fall Sramek vom EuGMR gerügt wurde, liegt somit nicht vor.

5.2.1. Der angefochtene Bescheid ist im wesentlichen wie folgt begründet:

Gegen den Bescheid der ersten Instanz habe der Landesgrundverkehrsreferent berufen, weil die Gesellschaft nicht in der Lage sein würde, die verfahrensgegenständliche Liegenschaft als selbständigen bäuerlichen Betrieb zu führen. In der Gegenäußerung zur Berufung sei darauf verwiesen worden, daß die Form einer Familiengesellschaft gewählt worden sei, da für die geplante Bewirtschaftung durch Obstkulturen erhebliche Barmittel erforderlich wären, die durch Kapitaleinlagen der Söhne der Liegenschaftseigentümerin aufgebracht werden sollten.

Mit dem vorliegenden Gesellschaftsvertrag würden somit in eine zu gründende juristische Person land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in einem Gesamtausmaß von rund 8 ha zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung eingebracht. Die bel. Beh. habe eine hiedurch allenfalls bewirkte Verletzung der im §4 Abs1 GVG 1983 normierten öffentlichen Interessen hintanzuhalten. Die zitierte Bestimmung werde durch die einzelnen Versagungstatbestände des §6 GVG, im besonderen durch den Tatbestand nach Abs1 litc leg. cit. näher ausgelegt, wonach einem Grunderwerb insbesondere dann nicht zuzustimmen ist, wenn Grund zur Besorgnis besteht, daß Grundstücke jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, worunter nach der Rechtsprechung des VfGH (Erk. vom 30. Jänner 1981, B95/79 = VfSlg. 9009/1981) eine organisatorische Einrichtung zu verstehen sei, bewirtschaften wird. Auch juristische Personen seien vom Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nicht ausgeschlossen. Tatsächlich sei den die Gesellschaft

dominierenden Personen (Gesellschaftern) die Fähigkeit, einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zu führen, nicht abzusprechen. Dieser Umstand allein genüge jedoch nicht, um dem Erfordernis der Selbstbewirtschaftung iS des §6 Abs1 litc GVG 1983 Rechnung zu tragen. Ein wesentliches Kriterium für die Beurteilung finde sich in der Beantwortung der Frage, ob betriebliche Einrichtungen als Grundlage für eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden sind. Es stehe nun fest, daß das auf der in Rede stehenden Liegenschaft befindliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude langfristig vermietet sei; daß die Errichtung einer neuen Betriebsstätte geplant sei, werde gar nicht behauptet. Damit müsse der Grundstückserwerberin schon aus diesem Grund die erforderliche Eignung abgesprochen werden. Daran ändere nichts, daß einer der Gesellschafter über landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude verfüge, zumal ein allfälliges Ausscheiden dieses Gesellschafters aus der zu gründenden Gesellschaft nicht ausgeschlossen werden könne. Es dürfe auch nicht vergessen werden, daß die nunmehrigen Gesellschafter die in Rede stehende Liegenschaft in den vergangenen Jahren in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin bzw. als deren Kinder nur teilweise bewirtschaftet hätten, sodaß zu besorgen sei, daß sie zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Gesamtliegenschaft auch künftig nicht willens oder aufgrund ihrer anderweitigen Tätigkeiten außerstande seien. Dies werde auch durch die Angaben des bei der mündlichen Verhandlung angehörten Gesellschafters J H erhärtet, die im Ergebnis darauf hinausliefen, daß er nicht in der Lage sei, neben seinem eigenen landwirtschaftlichen Betrieb in Tallage noch die gesamten land- und forstwirtschaftlichen Flächen der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft zu bewirtschaften. Gleiches müsse für die (bisherige) Eigentümerin des Hofes L zutreffen, da sie im Rahmen des ergänzenden Ermittlungsverfahrens darauf verwiesen habe, daß sie schon längst alle Befugnisse ihrem Sohn überlassen hätte und keinerlei Auskunft über die künftige Verwendung der verfahrensgegenständlichen Grundflächen zu geben vermöge. Da auch von G H schon im Hinblick auf seine berufliche Tätigkeit als Gastwirt und Metzger nicht erwartet werden könne, daß er die in Rede stehende Liegenschaft nachhaltig bewirtschaften werde, erscheine auch unter diesem Gesichtspunkt der vom Gesetzgeber geforderten Eigenbewirtschaftung nicht Genüge getan.

Unbestritten sei weiters, daß die Erwerberin über keinen weiteren land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz und auch über keinen Betrieb verfüge. Unter Bedachtnahme auf die Entscheidung der Höfebehörde Stummerberg, mit der die Hofeigenschaft des geschlossenen Hofes L mangels entsprechenden Gutsbestandes aufgelöst wurde, im Hinblick auf die von der bel. Beh. eingeholte Äußerung der Abteilung III d 2 sowie unter Bedachtnahme darauf, daß das Wohn- und Wirtschaftsgebäude zufolge Vermietung der Erwerberin nicht zur Verfügung steht, fehle es aber an sich an den Grundlagen eines leistungsfähigen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Selbst unter der für die Einschreiter günstigsten Annahme wäre aus dem Wald ein jährlicher Ertrag von nicht mehr als 20000 S zu erwarten; da andererseits der Obstbau als äußerst arbeits- und kostenintensiv bezeichnet werden müsse, sei nicht einmal eine angemessene Verzinsung des zum Einsatz gebrachten Kapitals zu erwarten.

5.2.2. Die Beschwerde behauptet eine Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz wegen denkunmöglicher und willkürlicher Anwendung des Gesetzes. Bei der Ertragsberechnung könne nicht, wie dies im angefochtenen Bescheid geschehe, auf die derzeitige Situation abgestellt werden. Gegenstand des künftigen Unternehmens sei nämlich nicht nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft und die Errichtung einer Obstkultur, sondern auch die Verwertung und der Verkauf der land- und forstwirtschaftlichen Produkte. So sei in Aussicht genommen, das geerntete Obst in Marmeladen, Kompotte und Spirituosen zu verarbeiten. Hier wie in anderen Punkten gehe der angefochtene Bescheid offenbar von der Vorstellung aus, daß landwirtschaftlicher Grund nur in der Form eines Bauernhofes bewirtschaftet werden könne, welche Ansicht jedoch willkürlich und damit gleichheitswidrig sei. Land- und forstwirtschaftliche Flächen ließen sich auch durchaus in anderer Weise nützen, was in einer Broschüre der Landwirtschaftskammer für Tirol sogar befürwortet werde. Die Auffassung der bel. Beh. zeige, daß der angefochtene Bescheid zumindest leichtfertig gefällt worden sei, sicher aber auf einer denkunmöglichen Gesetzesanwendung beruhe. Die bel. Beh. müsse wohl zugestehen, daß alle drei gründenden Gesellschafter die Fähigkeit besäßen, einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zu führen; sie könne sich jedoch nicht davon lösen, daß die Nutzung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nur im Rahmen eines Bauernhofes erfolgen dürfe, und meine daher, daß bei Fehlen oder bei nicht freier Verfügbarkeit solcher Betriebsmittel ein landwirtschaftlicher Betrieb iS des Grundverkehrsgesetzes nicht vorliege. Damit würden aber die Tatsachen völlig verkannt, da Wohn- und Wirtschaftsgebäude für die Intensivierung der forstlichen Pflege, die Pflanzung und Erhaltung von Obstkulturen und für die Obsternte und Obstverwertung nicht erforderlich seien. Für die Unterbringung und Lagerung der Produkte würde die Gesellschaft die erforderlichen Maschinen und Transportmittel sicher finden, da die Gesellschafter ja über

alles Erforderliche an Ort und Stelle verfügten. Wenn schließlich im angefochtenen Bescheid darauf hingewiesen werde, daß die in Rede stehende Liegenschaft in den letzten Jahren von den nunmehrigen Gesellschaftern in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin bzw. deren Kinder nur teilweise bewirtschaftet worden sei und deshalb Besorgnis bestehe, daß auch künftig eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht erfolgen werde, so entspreche diese Feststellung nicht den Tatsachen; gerade der Umstand, daß die Bewirtschaftung bisher vernachlässigt wurde, habe die Gesellschafter zur Erkenntnis geführt, daß eine Verbesserung des Zustandes nur durch Kapitaleinsatz zu erreichen sein werde, was sie zur Gründung der Gesellschaft veranlasse. Unrichtig seien auch die Schlußfolgerungen der bel. Beh., die aus der Stellungnahme des J H bei der Berufungsverhandlung gezogen wurden. Dieser habe lediglich ausgeführt, daß er allein nicht in der Lage sei, die erforderlichen Investitionen zu machen, und auch nicht gewillt sei, außerhalb der Gesellschaft die Bewirtschaftung der Flächen vorzunehmen. Für die Annahme, daß die "L-Agrarbetriebsgesellschaft m. b. H." die einzubringenden Grundflächen nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften werde, bestehe nicht die geringste Grundlage.

5.3. Die Beschwerde ist offensichtlich nicht begründet.

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, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

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 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, 9600/1983).

Das durch Art6 StGG verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Freiheit der Erwerbsausübung kann durch Gesetz verfassungsrechtlich einwandfrei eingeschränkt werden, solange dadurch nicht der Wesensgehalt dieses Grundrechtes berührt oder in einer anderen Weise gegen einen den Gesetzgeber bindenden Verfassungsgrundsatz verstoßen wird (zB VfSlg. 9237/1981, 10179/1984).

All dies liegt nicht vor.

Der angefochtene Bescheid stützt sich in materiell-rechtlicher Hinsicht auf §4 Abs1 und§6 Abs1 litc GVG. Zur verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit dieser Bestimmungen genügt es, auf die ständige Rechtsprechung des VfGH zu verweisen (vgl. zB VfSlg. 7198/1973, 7546/1975, 7685/1975, 8245/1978, 9063/1981). Daß diese Bestimmungen auch für juristische Personen anzuwenden sind, hat der VfGH ebenfalls wiederholt ausgesagt (vgl. VfSlg. 8069/1977, 8768/1980): Eine juristische Person kann voraussetzungsgemäß zwar niemals unter persönlichem Arbeitseinsatz ein Grundstück bewirtschaften; es ist aber keineswegs denkunmöglich anzunehmen, daß auch in den Fällen des Grundstückserwerbes durch inländische juristische Personen eine persönliche Nahebeziehung iS des §6 Abs1 litc GVG vorliegen muß. Es kann daher in einem solchen Fall nur darauf ankommen, ob jene Menschen, die die Gesellschaft wirtschaftlich dominieren, zur Selbstbewirtschaftung willens und fähig sind. Die bel. Beh. hat sich mit ihren Überlegungen im Rahmen dieser Auffassung bewegt, ist also insofern denkmöglich vorgegangen. Der bel. Beh. kann aber auch nicht vorgeworfen werden, daß sie auf das Vorliegen des Untersagungsgrundes nach §6 Abs1 litc GVG in willkürlicher oder unvertretbarer Weise geschlossen hätte. Das Ermittlungsverfahren deckt jedenfalls die dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegte Ansicht, daß M H sich altersbedingt um eine Bewirtschaftung der Liegenschaft nicht mehr kümmert, ebenso aber auch die Aussage des angefochtenen Bescheides, daß eine Selbstbewirtschaftung durch G H im Hinblick auf seine berufliche Tätigkeit als Metzgermeister nicht in Frage komme; J H hat bei der Berufungsverhandlung ausdrücklich erklärt, daß die gegenständliche Liegenschaft im Gesamtausmaß

von zirka 8,5 ha zur Hälfte Wald und zur Hälfte Wiese war und früher von seiner Familie selbst genutzt worden sei. Jetzt werde eine kleine Fläche von einem Nachbarn landwirtschaftlich genutzt; auf zirka 1 ha wurde eine Christbaumkultur gepflanzt. Er selbst sei nicht in der Lage, alles zu bewirtschaften. Das Ausmaß seines Talbetriebes betrage zirka 13 ha. Dazu kommt, daß das Wohn- und Wirtschaftsgebäude langfristig vermietet wurde, weil, wie J H angibt, die Mieter die Kosten der Renovierung übernommen hätten. Unter diesen Umständen kann der VfGH nicht finden, daß der bel. Beh. der Vorwurf eines willkürlichen Vorgehens oder einer denkunmöglichen Gesetzesanwendung gemacht werden könnte.

Die behaupteten Verletzungen der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz liegen somit nicht vor. Ebenso ist es offenkundig, daß das Grundrecht auf Freiheit der Erwerbsausübung durch den angefochtenen Bescheid nicht berührt wird.

5.4. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Bf. in von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden. Bei diesem Ergebnis war auf weitere Fragen nicht einzugehen und die Beschwerde abzuweisen.

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, Erwerbsausübungsfreiheit

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1986:B208.1985

**Dokumentnummer**

JFT_10139380_85B00208_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at