jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1986/3/5 B218/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.03.1986

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art144 Abs3
StGG Art5
Tir GVG 1983 §4 Abs1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

Leitsatz

Tir. GVG; Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gemäß §4 Abs1 und §6 Abs1 litc; denkmögliche Annahme mangelnder Selbstbewirtschaftung durch einen Rechtsanwalt; Fehlverhalten der Behörde in anderen Fällen gibt kein Recht auf gleichartiges Fehlverhalten der Behörde - keine Willkür; keine Verletzung im Recht auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes sowie auf Freiheit der Erwerbsausübung

Spruch

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Der Antrag, die Beschwerde an den VwGH abzutreten, wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1.1. Mit Kaufvertrag vom 15. Oktober 1976 erwarb der Bf. von J N den geschlossenen Hof "Schmölzer" EZ ... KG Terfens gegen Zahlung eines Kaufpreises von 1600000 S und Übernahme einer Renten- und Ausgedingsleistung.

1.2. Der Verkäufer ist Landwirt, der Käufer in seiner (Haupt-)Tätigkeit Rechtsanwalt in Innsbruck.

Das Kaufobjekt besteht aus 4,7 Hektar landwirtschaftliche Nutzflächen und 14 Hektar Wald.

2.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Terfens vom 28. Feber 1984 wurde der beabsichtigten Eigentumsübertragung gemäß §4 Abs1 und §6 Abs1 litc des Tir. Grundverkehrsgesetzes 1983, LGBl. 69/1983 (GVG 1983), die Zustimmung versagt.

Begründend wird ausgeführt, der Käufer bewirtschafte den kaufgegenständlichen Hof bereits seit dem Jahre 1975, wo er eine Haflinger Pferdezucht eingerichtet habe. Die "verspätete" grundverkehrsbehördliche Behandlung beruhe darauf, daß der beabsichtigte Rechtserwerb inzwischen Gegenstand eines Verfahrens nach dem Tir. landwirtschaftlichen Siedlungsgesetz war (s. VfSlg. 9680/1983), wobei sich im Falle der Stattgebung eine grundverkehrsrechtliche Behandlung erübrigt hätte; die Bewirtschaftung des Hofes in Form einer Haflingerzucht

werde vom Käufer wohl selbständig vorgenommen, er über diese Tätigkeit jedoch nur als Nebenbeschäftigung aus und habe klar zu erkennen gegeben, daß er seinen Hauptberuf als Rechtsanwalt keinesfalls zugunsten einer landwirtschaftlichen Tätigkeit in Form einer Haflingerzucht aufgeben wolle. Der gegenständliche Rechtserwerb widerspreche daher §4 Abs1 GVG 1983.

2.2. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 1. März 1985, Z LGv-996/7-84, als unbegründet abgewiesen.

Im angefochtenen Bescheid wird begründend ausgeführt, dem Bf. könne nicht abgesprochen werden, daß die in Rede stehende Liegenschaft im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden soll, sodaß zu prüfen bleibe, ob den vom Gesetzgeber geforderten Kriterien einer Selbstbewirtschaftung Rechnung getragen werde. Letzterem Begriff könne nach Auffassung der bel. Beh. kein anderer Inhalt beigemessen werden, als daß damit vom Gesetzgeber die persönliche (Argument: "Selbst") Bewirtschaftung eines land- und forstwirtschaftlichen Anwesens durch den Betriebsinhaber verlangt werde. Der Betreiber der Landwirtschaft habe demnach die für die Bewirtschaftung des Hofes notwendigen Arbeiten in aller Regel unter Einsatz seiner eigenen Arbeitskraft, allenfalls unter Zuhilfenahme fremder Arbeitskräfte zu bewerkstelligen. Demnach müsse zumindest gefordert werden, daß der Hofbetreiber die notwendigen Anordnungen persönlich trifft und ihre Einhaltung regelmäßig auch selbst überwacht, wofür ein nahezu täglicher Aufenthalt am Hof erforderlich sei, weil gerade im Landwirtschaftsbereich eine Vielfalt von Betriebsentscheidungen gefällt werden müssen, die keinesfalls auf Tage oder Wochen - man denke nur an die wetterbedingten Einflüsse - vorhersehbar und programmierbar seien. Von diesen Überlegungen ausgehend, vertrete die bel. Beh. die Auffassung, daß der Bf. aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit als Rechtsanwalt zu der vom Gesetzgeber geforderten Eigenbewirtschaftung nicht in der Lage sei; bleibe doch selbst in der Berufung unbestritten, daß der Gesuchsteller seinen ordentlichen Wohnsitz in einer anderen Gemeinde (Absam) habe und er von Montag bis Donnerstag ausschließlich in seiner Rechtsanwaltskanzlei in Innsbruck arbeite und die anfallenden Arbeiten hauptsächlich von zwei am Hof beschäftigten landwirtschaftlichen Fachkräften verrichtet werden. Damit sei der Bf. den Großteil der "eigentlichen" Arbeitstage im landwirtschaftlichen Betrieb nicht anwesend und sohin auch gehindert, die anfallenden Arbeiten selbst zu verrichten oder auch nur deren Vornahme persönlich anzuordnen und zu überwachen. Damit werde aber dem Erfordernis der Selbstbewirtschaftung iS des §6 Abs1 litc GVG 1983 nicht Rechnung getragen.

3.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Freiheit der Berufswahl und (der Sache nach) auf ein Verfahren vor einem unabhängigen und unparteiischen Tribunal geltend gemacht, desweiteren die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt, im Falle der Abweisung der Beschwerde deren Abtretung an den VwGH 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 von Amts wegen ein Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der lita, c, d, e und f des §13 Abs4 Z1 GVG 1983 ein.

Mit Erk. vom 17. Oktober 1985, G157/85 ua., 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 Rechtsfall 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. Bei diesem Ergebnis des Gesetzesprüfungsverfahrens war auf die Beschwerdebehauptungen wie folgt einzugehen:

5.1.1. In der Beschwerde wird - worauf im Hinblick auf das Ergebnis des Gesetzesprüfungsverfahrens zunächst einzugehen ist - der Sache nach einen Verstoß gegen Art6 MRK behauptet, weil der Grundverkehrsreferent und damit

ein nicht weisungsfreies Organ an der Entscheidung der bel. Beh. mitgewirkt habe.

5.1.2. Bei Zutreffen dieser Sachbehauptung wäre der Bf. tatsächlich im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor einem unabhängigen und unparteiischen Tribunal iS des Art6 MRK verletzt. Die Behauptung des Bf. ist jedoch offenkundig unrichtig und wird durch den Inhalt der vorgelegten Verwaltungsakten widerlegt. Der Landesgrundverkehrsreferent hat weder an der Entscheidung der Landesgrundverkehrsbehörde mitgewirkt, noch ist er überhaupt im Verfahren eingeschritten. Der Bf. ist somit in dem durch Art6 MRK verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor einem unabhängigen und unparteiischen Tribunal nicht verletzt worden.

5.2.1. In der Beschwerde wird ferner die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums behauptet und auf eine denkunmögliche Gesetzesanwendung zurückgeführt. Der in Frage stehende Landwirtschaftsbetrieb werde vom Bf. bereits seit zehn Jahren ohne Beanstandung geführt. Der Bf. habe seinen Hauptwohnsitz in der Nachbargemeinde, könne in wenigen Minuten am Hof sein und sei darüber hinaus auch immer telefonisch erreichbar; um den Betrieb kümmerten sich zusätzlich seine Familienangehörigen. Außerdem sei es ausreichend, wenn sich der Bf. zumindest drei Tage in der Woche für den Hof voll einsetzen könne und in dieser Zeit auch am Hof lebe; hinzu komme, daß er Freizeiten für die landwirtschaftliche Betätigung aufwende. Wenn im angefochtenen Bescheid ausgeführt werde, daß er den Hof "selbst" bewirtschaften müsse, sei diese Ansicht geradezu denkunmöglich, da sie ausschließen würde, daß in einem landwirtschaftlichen Betrieb Arbeiten delegiert werden, obwohl in einem größeren Betrieb der Betriebsführer gar nicht in der Lage sei, sämtliche Tätigkeiten selbst zu verrichten. Wenn von einer Selbstbewirtschaftung im Gesetz die Rede sei, so könne dies nur so verstanden werden, daß der Eigentümer eines Hofes den Betrieb führe, was von ihm auch tatsächlich wahrgenommen werde. Der Bf. bediene sich lediglich für die Verrichtung verschiedener Arbeiten weiterer Personen, denen er die notwendigen Anordnungen erteile, wozu er iZm. seiner Tätigkeit als Anwalt ohne weiters in der Lage sei, wenn er auch nicht bereit sei, "tagtäglich zum Beispiel den Stall auszumisten und die Kühe zu melken".

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, 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.

Der angefochtene Bescheid stützt sich in materiell-rechtlicher Hinsicht auf §4 Abs1,§6 Abs1 litc GVG 1983. Daß gegen diese Bestimmungen verfassungsrechtliche Bedenken nicht bestehen, hat der VfGH wiederholt ausgesagt (vgl. VfSlg. 7538/1975, 7544/1975, 7546/1975, 7881/1976, 8718/1979, 9063/1981).

Eine Verletzung des Eigentumsrechtes könnte daher nur bei einer denkunmöglichen Gesetzesanwendung vorliegen.

Gemäß §4 Abs1 GVG darf die nach §3 Abs1 leg. cit. erforderliche Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nur erteilt werden, "wenn der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht". §6 Abs1 GVG 1983 führt einzelne Tatbestände an, bei deren Vorliegen "einem Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 insbesondere nicht zuzustimmen ist", und konkretisiert derart den nur allgemein formulierten Inhalt des §4 Abs1 GVG. Als spezieller Versagungstatbestand ist im §6 Abs1 leg. cit. unter litc genannt:

"... wenn zu besorgen ist, daß Grundstücke ... jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird". Im Grundverkehrsrecht war seit jeher (§5 Abs1 Z1 StGBl. 1919/583) auch der Gedanke tragend, es komme darauf an, ob ein "ausreichender Grund zur Annahme vorliegt, daß der Erwerber das Gut nicht selbst ... bewirtschaften wird" (VfSlg. 5683/1968). Demnach ist es in den durch das GVG zu schützenden öffentlichen Interessen gelegen, daß die im Rahmen des Grundverkehrs erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke von den Erwerbern selbst bewirtschaftet werden (VfSlg. 7927/1976, 8245/1978, 8518/1979).

Der Bf. unterstellt der bel. Beh. eine denkunmögliche Gesetzesanwendung insofern, als - obwohl er den Betrieb selbst leite - im angefochtenen Bescheid eine Selbstbewirtschaftung bloß deshalb verneint werde, weil er hauptberuflich von

Montag bis Donnerstag als Rechtsanwalt und nur an drei Tagen jeder Woche im Betrieb tätig sei. Diese Ansicht müsse dazu führen, daß sämtlichen Nebenerwerbsbauern das Recht abgesprochen werde, einen landwirtschaftlichen Betrieb zu führen.

Der VfGH vermag dieser Betrachtungsweise nicht zu folgen. Der angefochtene Bescheid macht dem Bf. keineswegs zum Vorwurf, daß er nur "Nebenerwerbslandwirt" sei. Er leitet vielmehr aus der beruflichen Inanspruchnahme des Bf. als Rechtsanwalt ab, daß eine Selbstbewirtschaftung der kaufgegenständlichen Liegenschaft durch den Bf. zu verneinen sei. Wenn die bel. Beh. unter Selbstbewirtschaftung eine Anwesenheit im landwirtschaftlichen Betrieb während der "eigentlichen" Arbeitstage versteht, die es dem Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstückes ermögliche, anfallende Arbeiten selbst zu verrichten oder jedenfalls deren Vornahme persönlich anzuordnen und zu überwachen, ist dies durchaus vertretbar; eine der Gesetzlosigkeit gleichkommende denkunmögliche Anwendung des Gesetzes kann der bel. Beh. somit offensichtlich nicht angelastet werden.

5.3.1. Weiters behauptet der Bf. eine Verletzung des Gleichheitssatzes, weil es immer wieder vorkomme, daß die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für einen Rechtserwerb erteilt werde, bei dem die Voraussetzungen weit weniger eindeutig zugunsten der Land- und Forstwirtschaft lägen als beim Bf. Diesbezüglich verweist der Bf. auf näher bezeichnete Bescheide der Landesgrundverkehrsbehörde sowie auf die Entscheidung des VfGH VfSlg. 8011/1977.

5.3.2. Auch hieraus ist für den Bf. nichts zu gewinnen. 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.

Bei der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen könnte die Verletzung des Gleichheitsgebotes nur vorliegen, wenn die Behörde Willkür geübt hätte. Davon kann jedoch keine Rede sein. Soweit sich der Bf. auf Entscheidungen der Landesgrundverkehrsbehörde in anderen Fällen beruft, muß er darauf verwiesen werden, daß für ihn selbst dann, wenn der Behörde in anderen Fällen ein Fehlverhalten anzulasten wäre, im Beschwerdefall nichts zu gewinnen wäre, da er hieraus kein Recht auf eine gleiche Fehlentscheidung ableiten könnte. Soweit der Bf. jedoch auf das Erk. des VfGH VfSlg. 8011/1977 verweist, genügt es festzuhalten, daß es sich im vorliegenden Fall um die landwirtschaftliche Nutzung eines Kaufobjektes - nicht wie damals: um eine forstwirtschaftliche Nutzung als Christbaumschule - handelt und daß schon deshalb die Rückschlüsse auf die nach §6 Abs1 litc GVG geforderte Selbstbewirtschaftung in unterschiedlicher - nicht vergleichbarer - Weise anzustellen sind. Auch sonst finden sich keinerlei Anhaltspunkte dafür, daß die bel. Beh. willkürlich vorgegangen wäre.

5.4.1. Der Bf. behauptet weiters, durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Liegenschaftserwerbsfreiheit verletzt zu sein, wobei er sich im wesentlichen auf die bereits unter 5.2.1. dargelegten Argumente stützt.

Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie in den Grundverkehrsgesetzen enthalten sind, werden durch Art6 StGG nicht ausgeschlossen (VfSlg. 9682/1983). Das durch Art6 leg. cit. gewährleistete Recht könnte durch den angefochtenen Bescheid somit nur dann verletzt worden sein, wenn die Genehmigung des Rechtsgeschäftes versagt worden wäre, um einen Landwirt beim Erwerb der Grundstücke zu bevorzugen

(VfSlg. 9070/1981).

Auch derartiges kann der bel. Beh. offenkundig nicht vorgeworfen werden. Insbesondere ist keine Rede davon, daß die Genehmigung des Rechtsgeschäftes nur versagt worden wäre, um einen Landwirt beim Erwerb des in Frage stehenden Grundstückes zu bevorzugen.

5.5.1. Der Bf. erhebt des weiteren - der Sache nach - den Vorwurf, im Recht auf freie Erwerbstätigkeit verletzt zu sein.

5.5.2. Eine Verletzung des Grundrechtes auf freie Erwerbsausübung setzt voraus, daß einem Staatsbürger durch einen verwaltungsbehördlichen Bescheid der Antritt oder die Ausübung einer bestimmten Erwerbsbetätigung untersagt wird (zB VfSlg. 9169/1981, 9680/1983). Auch hiefür liegen nicht die geringsten Anhaltspunkte vor.

5.6. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß der Bf. in von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

6. Die vom Bf. für den Fall der Abweisung seiner Beschwerde beantragte Abtretung an den VwGH kommt nicht in Frage. Die Landesgrundverkehrsbehörde ist gemäß §13 Abs4 bis 9 GVG als Kollegialbehörde gemäß Art133 Z4 B-VG eingerichtet. Die Anrufung des VwGH ist im Gesetz nicht vorgesehen. Der Abtretungsantrag war daher abzuweisen.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, VfGH / Abtretung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1986:B218.1985

Dokumentnummer

JFT_10139695_85B00218_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at