

# TE Vfgh Erkenntnis 1998/10/5 B2354/97

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 05.10.1998

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

StGG Art5

Tir GVG 1983 §4 Abs1

Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

Tir GVG 1996 §40

## Leitsatz

Keine willkürliche oder denkunmögliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Rechtserwerb durch einen Schenkungs- und Kaufvertrag auf den Todesfall aufgrund der Annahme mangelnder Selbstbewirtschaftung; ausreichendes Ermittlungsverfahren

## Spruch

Die Beschwerdeführerin 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.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit "Schenkungs- und Kaufvertrag auf den Todesfall" vom 23. bzw. 29. April 1985 erwarb die Beschwerdeführerin von ihrer Patin und Tante land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Leutasch im Ausmaß von rund 4 ha. Die Verkäuferin bzw. Geschenkgeberin verstarb am 25. Februar 1993. Die Grundverkehrsbehörde Leutasch erteilte dem genannten Rechtserwerb mit Bescheid vom 22. Dezember 1993 gemäß §3 Abs1 lit a des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, Anlage zur Kundmachung der Landesregierung vom 18. Oktober 1983 über die Wiederverlautbarung des Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBI. für Tirol 69/1983, idF der Kundmachungen LGBI. für Tirol 44/1984 und 45/1988 sowie des Landesgesetzes LGBI. für Tirol 74/1991 (im folgenden: Tir. GVG 1983), ihre Zustimmung.

2. Der gegen diesen Bescheid fristgerecht erhobenen Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten wurde von der Landes-Grundverkehrskommission (s. §§28 und 40 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, LGBI. für Tirol 82/1993 - im folgenden:

Tir. GVG 1993) beim Amt der Tiroler Landesregierung nach Durchführung eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens mit Bescheid vom 9. August 1994 Folge gegeben und dem Rechtserwerb gemäß §4 Abs1 und §6 Abs1 litc und e Tir. GVG 1983 die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt.

3. Gegen diesen Bescheid brachte die Beschwerdeführerin eine auf Art144 B-VG gestützte, zu B1112/94 protokolierte Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof ein.

4. Der Verfassungsgerichtshof hob mit Erkenntnis vom 10.12.1996, B1112/94 ua. Zlen. den bekämpften Bescheid wegen Anwendung des mit Erkenntnis VfSlg. 14701/1996 als (zur Gänze) verfassungswidrig festgestellten Tir. GVG 1993 auf.

5. Mit Bescheid vom 30. Juli 1997 gab die Landes-Grundverkehrskommission im fortgesetzten Verfahren der Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten gegen den Bescheid der Grundverkehrsbehörde Leutasch erneut Folge und versagte dem Erwerb der Liegenschaft abermals, und zwar gemäß §4 Abs1 und §6 Abs1 litc und lite Tir. GVG 1983 iVm. §40 Abs3 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBI. für Tirol Nr. 61/1996 (im folgenden: Tir. GVG 1996) die grundverkehrsbehördliche Zustimmung. Dies wurde im wesentlichen damit begründet, daß die Beschwerdeführerin zwar als Hälfteeigentümerin über land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen im Ausmaß von 3 ha und ihr Ehemann überdies über rund 4,12 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und beinahe 40 ha Waldfläche verfüge, doch sei weder ein Wirtschaftsgebäude noch ein eigener Viehbestand vorhanden. Die Nutzflächen seien überwiegend verpachtet bzw. lediglich zu einem Teil insoferne selbst bewirtschaftet, als Heu zur Wildfütterung im Rahmen einer Jagdgenossenschaft gemäht werde. Dem Ehepaar gehörten weiters ein Appartementhaus, weitere Privathäuser und ein großes Sägewerk. In Anbetracht dieser Gegebenheiten sei eine Selbstbewirtschaftung der erworbenen Grundstücke durch die Beschwerdeführerin - bei ihr, nicht bei ihrem Ehegatten müßten die Bewilligungsvoraussetzungen vorliegen - auf Basis eines selbständig lebensfähigen landwirtschaftlichen Betriebes nicht zu erwarten. Vor allem aber würden durch den Rechtserwerb dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, in dessen Rahmen die Bewirtschaftung dieser Flächen bislang erfolgt sei, beträchtliche Flächen entzogen. Zweifelsfrei werde dadurch "die gegebene günstige Agrarstruktur bzw. Arrondierung" des betreffenden Betriebes erheblich gestört.

6. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, mit der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrts wird.

7. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie den bekämpften Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

8. Die Verlassenschaft nach H R als beteiligte Partei ist in einer Äußerung vom 28. November 1997 den Ansichten der belangten Behörde beigetreten.

## II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1.1.1. Den Regelungen des Tir. GVG 1983 wurde zwar bereits durch das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1993, LGBI. für Tirol 82/1993, das im wesentlichen mit 1. Jänner 1994 in Kraft getreten ist, derogiert. Angesichts der Übergangsbestimmung des §40 Abs3 Tir. GVG 1996 ist allerdings (ua.) auf Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen wurden bzw. vor diesem Zeitpunkt liegen, in materieller Hinsicht weiterhin das Tir. GVG 1983 anzuwenden; in diesen Fällen findet das Tir. GVG 1996 (nur) hinsichtlich der Behörden und des Verfahrens Anwendung. Geltungsgrund für diese noch bestehende beschränkte Anwendbarkeit von Vorschriften des Tir. GVG 1983 ist §40 Tir. GVG 1996.

1.1.2. Das vorliegend zu beurteilende Rechtsgeschäft wurde im April 1985 abgeschlossen, sodaß in materieller Hinsicht das Tir. GVG 1983 maßgeblich ist. Nach der Rspr. des Verfassungsgerichtshofes ist bei Schenkungen auf den Todesfall, bei denen sich der Schenker der Befugnis die Schenkung zu widerrufen, wie gegenständlich der Fall, ausdrücklich begeben hat, bereits der Schenkungsvertrag zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses genehmigungspflichtig (vgl. zum vergleichbaren Fall des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1973 VfSlg. 8143/1977).

1.2. In diesem verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren ist - ebenso wie auf Verwaltungsebene - unbestritten, daß die den Gegenstand des Schenkungs- und Kaufvertrages bildenden Grundstücke land- bzw. forstwirtschaftliche im Sinne des Tir. GVG 1983 sind und der Rechtserwerb zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der

Grundverkehrsbehörde gemäß §3 Abs1 lita leg.cit. bedarf. Diese Zustimmung darf gemäß §4 Abs1 Tir. GVG 1983 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. Diese öffentlichen Interessen werden in §6 Abs1 leg.cit. derart konkretisiert, daß bei Vorliegen der dort näher umschriebenen Voraussetzungen die Zustimmung zum Rechtserwerb zu versagen ist; es bedarf diesfalls also keiner weiteren Prüfung, ob ein Widerspruch zu den in §4 Abs1 Tir. GVG 1983 generell umschriebenen Interessen besteht, weil der Gesetzgeber einen solchen Widerspruch jedenfalls als gegeben erachtet (vgl. VfSlg. 12823/1991, 13101/1992, 13385/1993, 13462/1993).

1.3. Der angefochtene Bescheid stützt sich auf §4 Abs1 und §6 Abs1 lito, zweiter und dritter Tatbestand, sowie lito, zweiter Tatbestand, Tir. GVG 1983. Danach ist einem Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 leg.cit. insbesondere dann nicht zuzustimmen, wenn zu besorgen ist, daß Grundstücke der ihrer Bodenbeschaffenheit entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Bestimmung oder einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ohne zureichenden Grund entzogen bzw. jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird oder die Arrondierung eines Betriebes ohne zwingenden Grund gestört oder die land- und forstwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken dadurch erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird.

Die Beschwerde bringt keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides, insbes. auch nicht gegen die zuletzt genannten Bestimmungen vor. Auch beim Verfassungsgerichtshof sind solche nicht entstanden (vgl. zum Tir. GVG 1983 VfSlg. 11413/1987, 11790/1988, 12985/1992, zum Tir. GVG 1996 VfGH 8.10.1997, B224/97, zu dem mit §40 Tir. GVG 1993 vergleichbaren §40 Abs3 Tir. GVG 1996

VfSlg. 14024/1995).

1.4. Im Hinblick darauf ist es ausgeschlossen, daß die Beschwerdeführerin wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurde.

2.1. Zu den behaupteten Verletzungen in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten bringt die Beschwerdeführerin im wesentlichen vor, daß es aus dem Akteninhalt leicht zu erkennen gewesen wäre, daß sich "Dorfanimositäten" gegen sie und ihren Ehemann richteten und die Bestrebungen dahingingen, daß nur ein ganz bestimmter Landwirt, nämlich der Ziehsohn der Verkäuferin bzw. Geschenkgeberin, die betreffenden Grundstücke erwerben sollte. Das ergebe sich insbesondere aus einer beim Landesgrundverkehrsreferenten aufgenommenen Niederschrift vom 11. Jänner 1994, zu der der Beschwerdeführerin nicht die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt worden sei. Ihr Ehemann verfüge über einen mittleren land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, doch scheine die belangte Behörde davon auszugehen, daß von einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des Tir. GVG 1983 nur gesprochen werden könne, wenn außer Heu noch andere landwirtschaftliche Güter produziert würden bzw. Vieh gehalten werde.

Von entscheidender Bedeutung sei auch der Umstand, daß im Falle der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung und der daraus resultierenden Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke an elf gesetzliche Erben fielen, die in keiner Weise mit der Land- oder Forstwirtschaft verbunden seien. Der Eigentümer desjenigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebes, in dessen Rahmen die Bewirtschaftung der Flächen bislang erfolgt sei, würde diese keinesfalls erhalten. Die belangte Behörde setze sich aber in Widerspruch zu den Zielsetzungen des Tir. GVG 1983, weil die Grundstücke "mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bei den verschiedenen Interessenlagen der (potentiellen) Miteigentümer überhaupt nicht bewirtschaftet werden."

Zudem ergebe sich aus einem (dem Verfassungsgerichtshof bekanntgegebenen) Verlassenschaftsakt, daß der Beschwerdeführerin von einem Onkel ein (weiterer) landwirtschaftlicher Besitz mittels letzwilliger Verfügung vermacht worden sei. Das Verlassenschaftsverfahren stehe kurz vor der Einantwortung des Liegenschaftsbesitzes an die Beschwerdeführerin. Dieser Liegenschaftserwerb bedürfe aufgrund des §5 Abs1 lita Tir. GVG 1996 keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Hätte die Grundverkehrsbehörde dieses Beweismittel verwendet, wäre sie zu einem anderen Ergebnis gelangt, "da die Beschwerdeführerin nunmehr mit Sicherheit Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Betriebes werde".

2.2.1. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz könnte im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften nach

der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. zB VfSlg. 8428/1978, 9127/1981) nur vorliegen, wenn die belangte Behörde bei Erlassung des angefochtenen Bescheides diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder Willkür geübt hätte.

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 iVm. einem Ignorieren des Parteivorbringens oder einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980, 10338/1985, 11213/1987, 12985/1992).

2.2.2. Dies ist aber der belangten Behörde nicht vorzuwerfen, ist doch der Erlassung des angefochtenen Bescheides ein aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht zu beanstandendes Ermittlungsverfahren vorausgegangen. Angesichts der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, daß es verfassungswidrig wäre, eine bestimmte Gruppe von Eigentümern zu bevorrechten, kann es auf sich beruhen, daß die nunmehr von der Beschwerde in Zusammenhang mit einem parallel zum Verwaltungsverfahren laufenden Verlassenschaftsverfahren vorgebrachten, angeblich neuen Tatumsände (daß die Beschwerdeführerin aufgrund eines Vermächtnisses Eigentümerin eines weiteren landwirtschaftlichen Betriebes werden wird) bereits im Verwaltungsverfahren hätten geltend gemacht werden können und sohin von vornherein nicht geeignet sind, einen in die Verfassungssphäre reichenden Fehler der belangten Behörde nachzuweisen (vgl. VfSlg. 10140/1984).

Der Bescheid kann sich daher verfassungsrechtlich unbedenklich auf den Akteninhalt und den ermittelten Sachverhalt stützen. Über Sachverhalt und Akteninhalt bestehen im wesentlichen zwischen belanger Behörde und Beschwerdeführerin auch keine Divergenzen. Auch die mündliche Verhandlung vor dem Verfassungsgerichtshof hat ergeben, daß hinsichtlich der entscheidungswesentlichen Tatsachen keinerlei Auffassungsunterschiede zwischen den Parteien des verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bestehen. Vielmehr betreffen die Meinungsunterschiede die rechtliche Würdigung des gesamten Sachverhaltes. Daß dieses Ergebnis aus der Sicht der Beschwerdeführerin unbefriedigend sein mag, indiziert nicht willkürliches Verhalten der belangten Behörde (vgl. VfSlg. 13165/1992, 13385/1993, 13937/1994). Denn nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes hatte die belangte Behörde ihre Entscheidung nicht aufgrund möglicher künftiger Veränderungen und Entwicklungen im Bereich des Sachverhaltes, sondern nach den im Zeitpunkt ihrer Entscheidung maßgeblichen Verhältnissen zu treffen. Danach bewirtschaftet aber die Beschwerdeführerin erst seit kürzerem und nur zu einem Teil ihre landwirtschaftlichen Nutzflächen in Form der Heugewinnung selbst, ist jedoch im wesentlichen im Sägewerk ihres Ehemannes sowie den der Familie gehörenden Fremdenverkehrsbetrieben tätig. Unter diesen Umständen kann der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie nicht als gesichert annahm, daß die Beschwerdeführerin die vom Rechtserwerb umfaßten Grundstücke nicht selbst bewirtschaften werde.

Da deshalb aus verfassungsrechtlicher Sicht keine Bedenken dagegen obwalten, daß die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung auf §6 Abs1 litc, dritter Tatbestand, GVG 1983 gestützt wurde, erübrigts es sich, darauf einzugehen, ob der abweisliche Bescheid in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise auch auf den zweiten Tatbestand der litc und auf die lite der genannten Regelung gestützt werden durfte.

2.2.3. Die Beschwerdeführerin wurde somit durch den angefochtenen Bescheid nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

2.3.1. Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides könnte die Beschwerdeführerin im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nur dann verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde das Gesetz denkunmöglich angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellenden Fehler begangen hätte (vgl. etwa VfSlg. 10370/1985, 11635/1988, 12984/1992).

2.3.2. Wie oben ausgeführt, hat die belangte Behörde, indem sie die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung damit begründete, daß die Selbstbewirtschaftung der Grundstücke durch die Beschwerdeführerin nicht gewährleistet sei, das Gesetz nicht so fehlerhaft ausgelegt, daß die Fehlerhaftigkeit mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

2.3.3. Die Beschwerdeführerin ist daher durch den angefochtenen Bescheid auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden.

3. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführerin in einem von ihr nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden wäre.
4. Ob aber der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist nicht vom Verfassungsgerichtshof zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie im vorliegenden Fall (vgl. dazu insbesondere §28 Tir. GVG 1996 sowie Art20 Abs2 B-VG) - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. VfSlg. 9454/1982, 10565/1985, 10659/1985, 12697/1991, 12823/1991, 13459/1993).
5. Die Beschwerde war deshalb als unbegründet abzuweisen.

**Schlagworte**

Übergangsbestimmung, Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, Ermittlungsverfahren, VfGH / Verhandlung

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1998:B2354.1997

**Dokumentnummer**

JFT\_10018995\_97B02354\_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)