

# TE Vfgh Erkenntnis 2013/12/3 B759/2011

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 03.12.2013

## Index

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

StGG Art5

StGG Art6 Abs1 / Erwerbsausübung

Tir GVG 1996 §2 Abs5, Abs6, §7 Abs1 litd, §7a

## Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Kaufvertrags mangels Landwirteigenschaft des Erwerbers angesichts der Bewirtschaftung seiner landwirtschaftlichen Grundflächen durch einen Pächter und wegen vorhandener Interessenten; keine Bedenken gegen das System der Interessentenregelung im Hinblick auf eine Inländerdiskriminierung

## Spruch

I. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

II. Die Beschwerde wird abgewiesen und dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung darüber abgetreten, ob der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in einem sonstigen Recht verletzt worden ist.

## Begründung

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Der Beschwerdeführer schloss am 10. August 2009 einen Vertrag über den Kauf der Liegenschaft EZ 1521, Grundbuch 87011 Vomp betreffend das Grundstück Nr 3457/1 im Ausmaß von 12.118 m<sup>2</sup>. Der Grunderwerb wurde dem Bezirkshauptmann von Schwaz am 11. August 2009 angezeigt. Die bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz eingerichtete Bezirks-Grundverkehrscommission als Grundverkehrsbehörde erster Instanz für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke versagte dem Grunderwerb mit Bescheid vom 9. April 2010 die Genehmigung. Begründend wurde ausgeführt, der Erwerber habe zwar landwirtschaftlichen Besitz, jedoch seien nahezu die gesamten landwirtschaftlichen Flächen seines Erbhofes verpachtet; eine Bewirtschaftung durch den Eigentümer selbst erfolge nicht. Zwar bewirtschaftete der Erwerber die forstwirtschaftlichen Flächen seines Besitzes, doch rechtfertige dies nicht den Erwerb weiterer landwirtschaftlicher Flächen. Der Erwerber sei kein aktiver Landwirt. Auf das Rechtsgeschäft sei

mithin die Interessentenregelung des §7a des Tiroler Grundverkehrsgesetzes anzuwenden; zwei aktive Landwirte hätten bei der Grundverkehrsbehörde ihr Interesse an dem Kauf des Grundstücks angemeldet. Dem Kauf durch den Beschwerdeführer sei mithin die Genehmigung zu versagen.

Gegen diesen Bescheid er hob der Beschwerdeführer Berufung an den Unabhängigen Verwaltungssenat des Landes Tirol als Grundverkehrsbehörde zweiter Instanz. In dieser führte der Beschwerdeführer aus, die betreffende Liegenschaft sei vom bisherigen Eigentümer an einen Landwirt verpachtet worden, der das Grundstück bewirtschaftet; der Beschwerdeführer habe sich verpflichtet, dieses Pachtverhältnis nach dem Kauf fortzusetzen. Eine ordnungsgemäße und kontinuierliche Bewirtschaftung des Grundstückes sei also gewährleistet. Die Bewirtschaftung im Wege der Pacht stehe einer nachhaltigen flächendeckenden Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften, der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Interesse an der Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes nicht entgegen.

2. Mit Bescheid vom 9. Mai 2011 wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Begründend führte die belangte Behörde aus, das Grundstück werde seit 1995 durch den genannten Pächter im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet; es sei also davon auszugehen, dass es sich um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §2 Abs1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, LGBI 61/1996 idF LGBI 56/2010 (im Folgenden Tir. GVG), handle. Der Erwerber habe seine landwirtschaftlichen Grundflächen an ortsansässige Bauern verpachtet; er beabsichtige, das betreffende Grundstück nach dem Erwerb weiterhin an den bisherigen Pächter zu verpachten. Eine Bewirtschaftung durch den Erwerber sei also nicht gegeben. Der Erwerber sei mithin kein Landwirt im Sinne des §2 Abs5 Tir. GVG. Die Interessentenregelung des §7a leg.cit. sei rechtmäßig angewendet worden; angesichts der Meldung des Kaufinteresses durch zwei Interessenten sei dem Rechtserwerb gemäß dem besonderen Versagungsgrund des §7 Abs1 lited Tir. GVG die Genehmigung zu versagen. Die Berufung sei daher abzuweisen.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in näher bezeichneten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten sowie in Rechten wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides, in eventu die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof, beantragt wird.

4. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der den Beschwerdebehauptungen wie folgt entgegengetreten wird:

Der Schutz von Pächtern land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke könne kein Anliegen des landwirtschaftlichen Grundverkehrsrechts sein, sonst würden die Ziele des landwirtschaftlichen Grundverkehrsrechts vereitelt. Denn die Berücksichtigung der Interessen langfristiger Pächter würde stets den Eigentumserwerb durch praktizierende Landwirte dadurch verhindern, dass das Interessentenmodell nicht zur Anwendung kommen dürfe, wenn ein Nichtlandwirt als Erwerber die künftige Bewirtschaftung der betroffenen Grundstücke durch langfristige Pachtverträge sicherstelle. Derartige Verträge könnten leicht abgeschlossen und der Grundverkehrsbehörde vorgewiesen werden; der Behörde sei es weder möglich, nach der Genehmigung des Erwerbs die Aufrechterhaltung der Verträge zu erzwingen, noch mit vertretbarem Aufwand die tatsächliche ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu überprüfen. Würden vermögende Nichtlandwirte häufiger als Käufer auftreten, hätte dies eine erhebliche Erhöhung der Preise landwirtschaftlicher Grundflächen zur Folge.

Die Interessenslage des bewirtschaftenden Eigentümers, nämlich die eigenen Grundstücke nachhaltig zu bewirtschaften, um sie nachhaltig zu nutzen und im Wert steigen zu lassen, verschaffe den Regelungen des Grundverkehrsgesetzes die sachliche Rechtfertigung. Ein weniger intensiv in die Grundrechte der am Grunderwerb Beteiligten eingreifendes Mittel gebe es nicht. Denn die Bewirtschaftung durch Eigentümer sei der Bewirtschaftung durch Pächter vorzuziehen. Würde die Bewirtschaftung durch Pächter der Bewirtschaftung durch Eigentümer gleichgehalten, würden landwirtschaftliche Grundstücke fortan hauptsächlich durch kaufkräftige Nichtlandwirte erworben; aufstockungswilligen und -fähigen Landwirten würde die Möglichkeit zur Stärkung ihres Eigentums genommen. Pachtende Landwirte könnten so leichter in wirtschaftlicher Abhängigkeit zu zahlungskräftigen Nichtlandwirten verbleiben oder in eine solche geraten. Das könne selbst die im Grundverkehrsgesetz vorgesehene Preisklausel nicht verhindern, wonach der Kaufpreis den ortsüblichen Preis höchstens um 30 % übersteigen darf. Würde nämlich ohne effektive Schranken der Erwerb durch vermögende Nichtlandwirte ermöglicht, sei von einem nicht unerheblichen Ansteigen dieser Bezugsgröße auszugehen.

Auch die nachhaltige, dauerhafte und flächendeckende Nutzung landwirtschaftlicher Grundflächen würde durch die Gleichstellung von Pachtverhältnissen gefährdet. Denn es treffe nicht zu, dass Nichtlandwirten als Grundeigentümern im Fall der Beendigung von Pachtverträgen keine andere Wahl bleibe als wiederum derartige Verträge abzuschließen. Die Rechtsordnung kenne keine Bewirtschaftungspflicht für landwirtschaftliche Flächen. Es sei davon auszugehen, dass Nichtlandwirte in einer selektiven Weise nur jene Flächen verpachten könnten, die für Pächter attraktiv – mithin leicht bewirtschaftbar und ertragreich – und daher für die Grundeigentümer gewinnbringend seien. Eine teilweise Verödung jener landwirtschaftlichen Flächen sei zu befürchten, die in diesem Sinn nicht gewinnbringend seien. Auch eine illegale, praktisch nur schwer kontrollierbare Nutzung der nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigten landwirtschaftlichen Wohngebäude sei nicht ausgeschlossen.

Die Bewirtschaftung im Wege der Pacht könne der Bewirtschaftung durch Eigentümer auch deswegen nicht gleichgestellt werden, weil sie nicht in gleicher Weise langfristige Planungen – insbesondere hinsichtlich anstehender Investitionen – erlaube. Dabei seien auch die förderungsrechtlichen Bestimmungen zu beachten, wonach sich der Landwirt über einen längeren Zeitraum zur Einhaltung von Bewirtschaftungsvorschriften zu verpflichten habe und für den Fall der Nickerfüllung über die gesamte (hier übliche) Siebenjahresfrist die bereits erhaltenen Fördergelder zurückzahlen müsse.

## II. Rechtslage

Die im vorliegenden Fall maßgebliche Rechtslage nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz, LGBl 61/1996 idF LGBl 56/2010, stellt sich wie folgt dar:

### "1. Abschnitt

#### Allgemeine Bestimmungen

##### §1

#### Geltungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für den Erwerb von Rechten

a) an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken [...].

[...]

##### §2

#### Begriffsbestimmungen

(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. [...]

(2) Ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ist jede selbstständige wirtschaftliche Einheit, in deren Rahmen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke bewirtschaftet werden und die geeignet ist, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters und seiner Familie beizutragen.

(3) [...]

(4) [...]

(5) Als Landwirt gilt,

a) wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet oder

b) wer nach dem Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes oder eines landwirtschaftlichen Grundstückes eine Tätigkeit im Sinn der lita ausüben will und die dazu erforderlichen Fähigkeiten aufgrund seiner praktischen Tätigkeit oder fachlichen Ausbildung nachweisen und die Absicht der nachhaltigen ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch ein Betriebskonzept glaubhaft machen kann.

(6) Interessenten sind Landwirte, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über den landwirtschaftlichen Betrieb oder das landwirtschaftliche Grundstück abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, dass die Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts und die

Erfüllung sonstiger ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger rechtsgeschäftlicher Bedingungen gewährleistet ist und dass der Erwerb den im §6 Abs1 lita genannten Zielen dient.

[...]

§3

Gleichstellung im Rahmen der europäischen Integration sowie aufgrund staatsvertraglicher Verpflichtungen

(1) Staatsangehörige eines anderen EU-Mitgliedstaates oder eines anderen Vertragsstaates des EWR-Abkommens sind für den Geltungsbereich dieses Gesetzes den österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt.

(2) [...]

(3) Im Übrigen sind natürliche Personen sowie juristische Personen und sonstige rechtsfähige Personengemeinschaften den österreichischen Staatsbürgern und den österreichischen juristischen Personen bzw. sonstigen rechtsfähigen Personengemeinschaften gleichgestellt, soweit sich dies in sonstiger Weise aus dem Gemeinschaftsrecht oder aus staatsvertraglichen Verpflichtungen, einschließlich solcher aus Verträgen im Rahmen der europäischen Integration, ergibt.

[...]

2. Abschnitt

Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§4

Genehmigungspflicht

(1) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Gegenstand haben:

a) den Erwerb des Eigentums [...];

[...]

§6

Genehmigungsvoraussetzungen

(1) Die Genehmigung nach §4 ist, soweit in den Abs2 bis 7 nichts anderes bestimmt ist, zu erteilen, wenn

a) der Rechtserwerb im öffentlichen Interesse der Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes in Tirol den Grundsätzen

1. der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe,
2. der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes und
3. der Aufrechterhaltung oder Herbeiführung einer nachhaltigen flächendeckenden Bewirtschaftung der land- oder forstwirtschaftlichen Grundflächen nicht widerspricht und

b) der Erwerber erklärt, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll.

(2) [...]

(3) Wenn kein Interessent im Sinn des §2 Abs6 vorhanden ist, sind Rechtserwerbe an einem landwirtschaftlichen Grundstück oder einem landwirtschaftlichen Betrieb durch eine Person, die nicht Landwirt im Sinn des §2 Abs5 ist, zu genehmigen, wenn hinsichtlich des Veräußerers kein Widerspruch zu den im Abs1 lita Z1 und 2 genannten Grundsätzen besteht, die nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke gewährleistet ist und die Voraussetzung nach Abs1 litb vorliegt.

[...]

§7

Besondere Versagungsgründe

(1) Im Sinn der im §6 Abs1 lita genannten Grundsätze ist die Genehmigung nach §4 insbesondere dann zu versagen, wenn

- a) die seiner Beschaffenheit entsprechende nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung des betreffenden land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nicht gewährleistet ist,
- b) die durch ein Agrarverfahren erzielte günstige Agrarstruktur beeinträchtigt wird,
- c) die Gegenleistung für das zu erwerbende Recht den ortsüblichen Preis oder Bestandzins oder das sonstige ortsübliche Nutzungsentgelt um mehr als 30 v. H. übersteigt,
- d) der Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstückes oder landwirtschaftlichen Betriebes nicht Landwirt im Sinn des §2 Abs5 ist und zumindest ein Interessent im Sinn des §2 Abs6 vorhanden ist.

[...]

## §7a

### Interessentenregelung

(1) Wenn der Erwerber nicht Landwirt im Sinn des §2 Abs5 ist, hat die Grundverkehrsbehörde der Gemeinde, in deren Gebiet die den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildenden Grundstücke liegen, eine Kundmachung zu übermitteln, die jedenfalls folgende Angaben enthalten muss:

- a) die Art des Rechtsgeschäftes,
- b) den ortsüblichen Preis oder Bestandzins oder das sonstige ortsübliche Nutzungsentgelt für das zu erwerbende Recht,
- c) die Bezeichnung des(der) den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildenden Grundstückes(e) durch Angabe von Grundstücksnummer, Katastralgemeinde, Flächenausmaß und Benutzungsart,
- d) die Anmeldefrist,
- e) den Hinweis, dass innerhalb der Anmeldefrist jede Person bei der Grundverkehrsbehörde ihr Interesse am Erwerb des(der) Grundstückes(e), das(die) den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildet(en), schriftlich oder niederschriftlich anmelden kann. Der Bürgermeister hat die Kundmachung unverzüglich an der Amtstafel der Gemeinde anzuschlagen.

(2) Die Anmeldefrist beträgt vier Wochen und beginnt mit dem Anschlag der Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde. Nach dem Ablauf von vier Wochen hat die Gemeinde die mit dem Anschlagsvermerk versehene Kundmachung der Grundverkehrsbehörde zu übermitteln.

(3) Die Grundverkehrsbehörde hat die Kundmachung gleichzeitig mit der Übermittlung nach Abs1 an der Amtstafel der Bezirksverwaltungsbehörde anzuschlagen sowie dem auf Vorschlag der betreffenden Gemeinde bestellten Mitglied der Bezirks-Grundverkehrskommission und dem Obmann der Bezirkslandwirtschaftskammer zur Kenntnis zu bringen.

(4) Gleichzeitig mit der Anmeldung ist die Interessenteneigenschaft durch Angabe von Gründen, dass der Interessent die Voraussetzungen für die Genehmigung des Rechtserwerbes erfüllt, glaubhaft zu machen, die verbindliche Erklärung abzugeben, sich zur Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts zu verpflichten, und anzugeben, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger rechtsgeschäftlicher Bedingungen gewährleistet ist. Wenn der Interessent noch nicht Landwirt im Sinn des §2 Abs5 lita ist, muss die Anmeldung auch die Angaben und Nachweise nach §2 Abs5 litb umfassen. Mit der fristgerechten Anmeldung erlangt der Interessent die Stellung einer Partei gemäß §8 AVG im weiteren Verfahren. Die Anmeldung hat die Wirkung eines verbindlichen Angebotes gegenüber dem Veräußerer bis zum Ablauf von vier Wochen nach dem Eintritt der Rechtskraft des die Genehmigung des vorliegenden Rechtsgeschäftes versagenden grundverkehrsbehördlichen Bescheides.

(5) Einem Landwirt im Sinn des §2 Abs5 lita ist die Interessenteneigenschaft nur dann zuzuerkennen, wenn sein Betrieb im selben Gemeindegebiet wie das (die) Grundstück(e), an dessen(deren) Erwerb er interessiert ist, liegt oder die Entfernung zwischen seinem Betrieb und diesem(diesen) Grundstück(en) nicht größer ist, als es im Hinblick auf die jeweilige Nutzungsart dieses(dieser) Grundstückes(Grundstücke) betriebswirtschaftlich vertretbar ist.

- (6) Der ortsübliche Preis oder Bestandzins oder das sonstige ortsübliche Nutzungsentsgelt ist von der Grundverkehrsbehörde auf der Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl Nr 150/1992, zu ermitteln.
- (7) Ein Bescheid, mit dem die Genehmigung nach §7 Abs1 lidd versagt wird, ist dem Obmann der Bezirkslandwirtschaftskammer zur Kenntnis zu bringen.
- (8) Die Abs1 bis 6 sowie §7 Abs1 lidd gelten nicht für Rechtserwerbe aufgrund einer Zwangsversteigerung bzw. einer erneuten Versteigerung nach §20."

### III. Erwägungen

1. Die – zulässige – Beschwerde ist nicht begründet.

2. Bedenken gegen die dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sind – aus der Sicht des Beschwerdefalles – nicht entstanden:

2.1. Soweit die Beschwerde die Verfassungsmäßigkeit des Systems der Interessentenregelung deshalb rügt, weil die Genehmigung zu versagen sei, wenn ein Grundstück durch einen Nichtlandwirt erworben werde, obwohl sich dieser verpflichte, ein Pachtverhältnis mit einem Landwirt beizubehalten, der bereits vor dem Rechtserwerb das Grundstück bewirtschaftete, ist ihr Folgendes entgegenzuhalten: Die Beschwerde will aus dem Urteil des Gerichtshofes der Europäischen Union in der Rechtssache Ospelt (EuGH 23.9.2003, Rs.C-452/01, Ospelt und Schlossle Weissenberg Familienstiftung, Slg. 2003, 9743) ableiten, in der genannten Fallkonstellation dürfe diesem Erwerb durch einen Nichtlandwirt, der sich auf die Kapitalverkehrsfreiheit berufen könne, die Genehmigung deswegen nicht versagt werden, weil die betreffenden österreichischen Rechtsvorschriften im Widerspruch zu dieser Grundfreiheit stünden. Die österreichischen Vorschriften würden durch Unionsrecht verdrängt. Erwerbe also ein Unionsbürger, welcher sich auf die Kapitalverkehrsfreiheit berufen könne, das Grundstück und verpflichte er sich, ein Pachtverhältnis mit einem Landwirt, der das Grundstück bereits zuvor bewirtschaftete, aufrechtzuerhalten, so sei dieser Rechtserwerb zwingend zu genehmigen. Handle es sich bei dem erwerbenden Nichtlandwirt aber um einen Inländer, der sich nicht auf die Kapitalverkehrsfreiheit berufen kann, so sei auf den Erwerb die Interessentenregelung anzuwenden, sodass dem Rechtserwerb die Genehmigung zu versagen sei, wenn ein Landwirt sein Kaufinteresse anmeldet. Darin erblickt der Beschwerdeführer eine gegen den Gleichheitssatz verstoßende Inländerdiskriminierung.

2.2. Das Urteil Ospelt aaO trifft aber Aussagen zu anderen Genehmigungsvoraussetzungen für Rechtserwerbe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. Im dieser Vorabentscheidung zugrunde liegenden grundverkehrsbehördlichen Verfahren wurde die Genehmigung des Rechtserwerbes deswegen versagt, weil die Erwerberin – entgegen den damaligen Genehmigungsvoraussetzungen des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes – die betreffenden Grundstücke nicht selbst bewirtschaftet und auf dem Grundstück nicht ihren Wohnsitz genommen hätte. Die im Urteil Ospelt aaO getroffenen Aussagen des Gerichtshofes der Europäischen Union sind nicht auf das Interessentenmodell übertragbar.

3. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg 10.413/1985, 14.842/1997, 15.326/1998 und 16.488/2002) nur vorliegen, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften und des Umstandes, dass kein Anhaltspunkt dafür besteht, dass die Behörde diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat, könnte der Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die Behörde Willkür geübt hätte.

4. 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 und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg 8808/1980 mwN, 14.848/1997, 15.241/1998 mwN, 16.287/2001, 16.640/2002).

5. Der Beschwerdeführer behauptet zudem, der angefochtene Bescheid greife in das Eigentumsrecht ein. Den Schutz

des Eigentumsrechts gemäß Art5 StGG genießt jedes vermögenswerte Privatrecht (vgl. zB VfSlg 8201/1977, 9887/1983, 10.322/1985 und 16.636/2002). Ein Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg 13.587/1993 mwN, 15.364/1998, 15.768/2000, 16.113/2001, 16.430/2002) 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 denkunmöglichlicher 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.

Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides würde dieser das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nur verletzen, wenn die Behörde das Gesetz in denkunmöglichlicher 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 (vgl. zB VfSlg 15.001/1997, 16.113/2001, 16.701/2002).

6. Keiner dieser Mängel liegt hier jedoch vor:

Der belangten Behörde ist aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht entgegenzutreten, wenn sie annimmt, der in Aussicht genommene Erwerber sei kein Landwirt im Sinne des §2 Abs5 Tir. GVG, sodass dem Rechtserwerb angesichts der Anmeldung eines Kaufinteresses durch Interessenten im Sinne des §2 Abs6 leg.cit. die Genehmigung gemäß §7 Abs1 litd leg.cit. zu versagen sei.

7. Der Beschwerdeführer behauptet die Verletzung des Grundrechts auf Erwerbsausübung. Eine Verletzung des Grundrechtes auf Erwerbsausübung setzt voraus, dass einem Staatsbürger durch verwaltungsbehördlichen Bescheid der Antritt oder die Ausübung einer bestimmten Erwerbsbetätigung untersagt wird (zB VfSlg 10.501/1985, 15.112/1998 und 15.431/1999).

Die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung betrifft die Erwerbstätigkeit nicht unmittelbar, sodass die Beschränkung der Erwerbsausübung lediglich eine faktische Nebenwirkung der Versagung der Genehmigung ist und der angefochtene Bescheid in dieses verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht nicht eingreift (vgl. VfSlg 8309/1978 und 13.859/1994).

#### IV. Ergebnis

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

Das Beschwerdeverfahren hat auch nicht ergeben, dass der Beschwerdeführer in einem von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden wäre; ebenso wenig entstanden – aus der Sicht dieser Beschwerdesache – verfassungsrechtliche Bedenken gegen die dem bekämpften Bescheid zugrunde liegenden Rechtsvorschriften. Der Beschwerdeführer wurde mithin auch nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt.

2. Die Beschwerde ist daher als unbegründet abzuweisen und gemäß Art144 Abs3 B-VG antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten.

3. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

#### Schlagworte

Grundverkehrsrecht, EU-Recht, Inländerdiskriminierung

#### European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2013:B759.2011

#### Zuletzt aktualisiert am

29.12.2014

**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)